

Inhoudsopgave instellingsbesluit

Onze bestuurlijke ambitie	4
Gevraagde beslissingen.....	8
1. Visie Wibaut aan de Amstel.....	13
1.1. Ambitie Wibaut aan de Amstel	15
1.2. Gebieden.....	23
2. Programma Amsteloever.....	29
2.1. De opgave	30
2.2. Uitgangspunten.....	30
2.3. De ontwikkelingsstrategie	31
3. Programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit.....	34
3.1 De opgave	35
3.2 Uitgangspunten.....	36
3.3 De ontwikkelingsstrategie	37
4. Organisatie.....	41
4.1. Inleiding	44
4.2. Sterke projecten, sterke diensten.....	45
4.3. Organisatie Projectbureau Wibaut aan de Amstel.....	46
4.4. Afspraken Masterplan Wibautas & Overamstel	55
4.5. Afspraken stedelijke vernieuwingsgebieden.....	57
5. Communicatie	58
5.3. Positionering van Wibaut aan de Amstel.....	60
5.4. Betrokkenheid van de (deel)raad	60
5.5. Betrokkenheid van bewoners, instellingen en bedrijven	61
5.6. Ruimte voor ideeën.....	62
5.7. Vervolgstappen.....	62
6. Financiën	64
6.1. Inleiding	65
6.2. Meer waarde in Wibaut aan de Amstel	65
6.3. Kansen en risico's.....	68
6.4. De deelgebieden en de actieve plannen	69
6.5. Financiën en programma in de actieve plannen.....	77

Dit instellingsbesluit is op 26 mei 2008 vastgesteld door de stadsdeelraad Oost-Watergraafsmeer en op 25 juni 2008 door de gemeenteraad. Het is een uitgave van Projectbureau Wibaut aan de Amstel, gemeente Amsterdam, www.wibautaandeamstel.nl

Onze bestuurlijke ambitie

Een gebied dat zich uitstrekt van het beeld van de Dokwerk er nabij het mr. Visserplein tot de ringweg A10-Oost: Wibaut aan de Amstel. Een heel groot, stedelijk gebied waar nu al veel projecten zijn gepland, maar dat een duidelijke identiteit nog ontbeert. Dat komt door te weinig samenhang in de verschillende projecten, onvoldoende binding van bewoners en ondernemers met de plannen en versplinterde bestuurlijke aandacht. Belangrijk is dat de herprofilering van de Wibautstraat, die al lang geleden is aangekondigd, nu voortvarend uitgevoerd gaat worden. Belofte maakt immers schuld. De komende jaren komen hier nog nieuwe uitdagingen bij: de verbreding van de A10-Oost zorgt voor meer verkeersstromen en een slechtere luchtkwaliteit, terwijl de regelgeving en ons gezond verstand ons juist dwingt om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen een krachtig gebaar kan deze ontwikkelingen in de goede richting bijstellen. Als bestuurders van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en de stad Amsterdam mak en we dat krachtige gebaar met de oprichting van het projectbureau Wibaut aan de Amstel.

Voor u ligt het instellingsbesluit voor dit projectbureau. Het instellingsbesluit bestaat uit de volgende onderdelen: de visie, het programma Amsteloever, het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit, een organisatievoorstel, de communicatiestrategie en het financieel kader.

Verkenning kwartiermaker – Visie Wibaut aan de Amstel

De kwartiermaker, Kees van Ruijven, kreeg de opdracht van Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer om een visie en strategie voor de toekomst van de Wibautstraat en omgeving te ontwikkelen. Deze visie leidde in de zomer van 2007 tot de doelstelling de Wibautas duidelijker te positioneren als onderdeel van het metropolitane kerngebied Amsterdam - Oost. De Wibautstraat moet niet als losstaande straat worden beschouwd, maar een relatie krijgen met de omgeving. In de Visie Wibaut aan de Amstel strekt het metropolitane kerngebied zich uit van het Mr. Visserplein tot aan de stadspoorten A10 Gooiseweg/Spaklerweg/Nieuwe Utrechtseweg), met aan de westzijde de Amstel en aan de oostzijde vier stadsparken. Bepalende grootstedelijke kernfuncties als onderwijs, stedelijke overheidsdiensten en culturele voorzieningen worden verbonden met een diversiteit aan gemengde woonbuurten en de Amstel. De Amstel en het groen zijn de belangrijkste te identiteitsdragers die essentieel zijn voor de profilering van het gebied. De Amstel biedt ook nieuwe kansen om bijvoorbeeld de bereikbaarheid van het gebied over het water te vergroten.

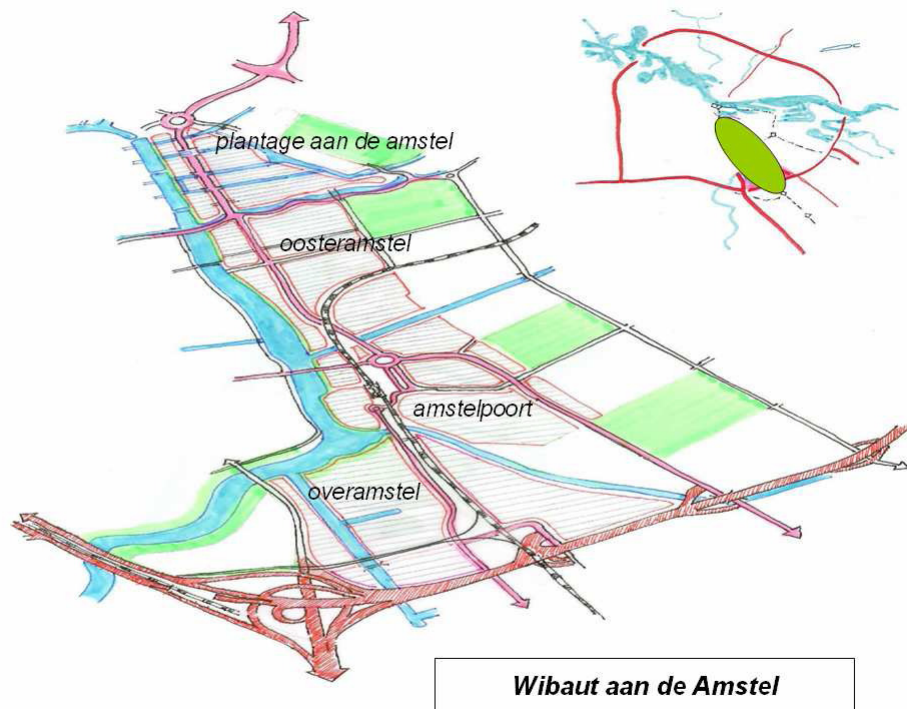
Het projectgebied onderscheidt vier deelgebieden:

1. Plantage aan de Amstel (Centrum),
2. Oosteramstel (Oost/WGM),
3. Amstelpoort (Oost/ WGM) en
4. Overamstel (Oost/WGM – grootstedelijk project met zwaarwegend advies).

Elk deelgebied kent zijn eigen specifieke opgave: van consolidatie tot transformatie, dat vraagt om gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma's.

De Ambitie

De ambitie is om een volwaardige zuidoostelijke entree van het metropolitane kerngebied Amsterdam te creëren, met de Amstel als gemeenschappelijk adres voor de aanliggende gebieden. Het gebied dient te worden getransformeerd en opgewaardeerd. Het wordt een plek voor iedereen. Er wordt ingespeeld op de bijzondere kwaliteiten van het gebied en de diversiteit binnen de bevolkingssamenstelling en de buurten. Niet in de laatste plaats door bewoners en ondernemers in het gebied meer te beschouwen als partners en kennisdeskundigen van de lokale setting. Over 10 jaar wordt het gebied gekend door zijn krachtige 'groen-turkooise loper'. Met de gedachte 'Wibaut die Spinoza ontmoet' als inspiratiebron, wordt er een kralensnoer van pleinen en parkjes ontwikkeld. Uiteraard dient de Amsteloever langs het gebied een uitnodigend karakter te krijgen. Daarmee legt het de basis voor een zowel maatschappelijk als economisch sterk gebied met geëmancipeerde, actieve bewoners en ondernemers.



Wibaut aan de Amstel

De context

Voor de komende jaren staan er veel ruimtelijke ontwikkelingen gepland. De onderlinge samenhang moet goed worden uitgewerkt, zodat deze ontwikkelingen elkaar niet gaan tegenwerken maar juist versterken. Amsterdam ziet zich de komende jaren voor de volgende ingewikkelde (ruimtelijke) opgaven gesteld:

De zuidgrens, Ringweg Oost, ligt tussen A1 en A2. De aanpassingen van de rijksinfrastructuur op de verbinding Almere – Schiphol bestaat onder meer uit de verbreding van de Ringweg Oost en de A1 en extra aansluitingen op de A2. Deze ingrepen kunnen grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid van de stad en vooral van het stadsdeel Oost- Watergraafsmeer. We zullen alles – bestuurlijk, beleidsmatig – uit de kast moeten halen voor het beperken van fijnstof/CO₂-uitstoot en geluidsoverlast.

Meer economische waarde

De stad Amsterdam en het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer willen meer waarde creëren in het gebied Wibaut aan de Amstel. Dit gebied kan een veel grotere rol spelen als centrumgebied in de metropool Amsterdam. Denk daarbij aan de Amstel als topelement in een topstad. I AMstel. Verder kan de transformatie van de Utrechtsebaan en mogelijk ook van de Gooiseweg naar stadsstraten (50 k m zone) interessante kansen opleveren voor dit deel van Amsterdam. Belangrijk is ook dat het economisch vestigingsklimaat impulsen krijgt door transformatie of herpositionering van verouderde bedrijventerreinen. We zien in deze zuidoostelijke poort van Amsterdam tot slot een verschuiving van kantoorgebruik naar onderwijsfuncties. Ook zullen er steeds meer sterk gemengde vormen van wonen en (creatieve/kleinschalige/ambachtelijke) bedrijvigheid en voorzieningen ontstaan.

Een sterke organisatiestructuur

Het stads- en stadsdeeloverstijgende karakter van de gebiedsontwikkelingen maakt een sterke organisatiestructuur noodzakelijk. Het Projectbureau is verantwoordelijk voor de regie van alle projecten en programma's en voor een gebiedsgerichte samenhang en ontwikkeling.

Met respect voor ieders bevoegdheden is het nodig dat centrale stad en stadsdeel samen goede bestuurlijke afwegingen en duidelijke afspraken maken. Een sterke organisatiestructuur is essentieel. Dáár ligt de focus van het op te richten Projectbureau. Het maakt ook dat het gebied zich niet beperkt tot de Wibautstraat, maar een veel groter gebied beslaat. In de strategie voor gebiedsontwikkeling loopt dat van het Mr. Visserplein tot de A10 en omvat het tevens Overamstel.

Sterke projecten, sterke diensten

Het initiatief voor Wibaut aan de Amstel komt van het stadsdeel. Om de huidige en toekomstige ontwikkeling voor het stadsdeel tot een succes te maken, moet het stadsdeel samenhang, kracht en creativiteit organiseren. Daarom gaat het stadsdeel een bestuurlijke coalitie aan met de centrale stad. Dit past in het traject 'Sterke projecten, sterke diensten', de nieuwe werkwijze voor de grote ontwikkelingen in de ruimtelijke sector in Amsterdam. Dit traject heeft voor het zomerreces van 2007 geresulteerd in een besluit van B&W. Wibaut aan de Amstel was daarin al opgenomen als potentieel coalitieproject conform de nieuwe werkwijze.

Ontwikkeling in samenhang

De belangrijkste voorwaarde voor een succesvolle transformatie van de Wibautstraat is dat alle ontwikkelingen (in de bebouwde en onbebouwde ruimte) in samenhang met elkaar én in samenhang met de omgeving worden gebracht. Dit is ook een uitdrukkelijke wens van de deelraad, getuige motie 15A bij de begroting 2007: het aanstellen van een supervisor Wibautstraat. Aan het Projectbureau wordt een supervisieteam toegevoegd. Dit team bestaat uit een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect.

Bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit

Verdichting binnen de compacte stad leidt doorgaans binnen die stad tot meer automobilititeit en slechtere luchtkwaliteit. Voor dit probleem zijn geïntegreerde oplossingen nodig. Dat is van belang voor de omliggende buurten, maar ook voor de stad als geheel. Deze oplossingen kan het stadsdeel niet alleen vinden, maar juist hier

is de centrale stad cruciaal. Ook met de beheerder van het gebied tussen het Mr. Visserplein en de Singelgracht, stadsdeel centrum, zal moeten worden samengewerkt. Vanwege het belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied Wibaut aan de Amstel worden de onderdelen Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit samengevat in één programma.

Een hoogwaardige buitenruimte door investering in de openbare ruimte

Investeren in de openbare ruimte is een belangrijke succesfactor voor Wibaut aan de Amstel. Met de herstructurering van Wibautstraat Noord (Singelgracht tot Ringvaart) wordt een stevige start gemaakt voor het opwaarderen van de buitenruimte. Uitgangspunt bij de herstructurering is het in 2002 vastgestelde Masterplan Wibautas. Bijzondere aandacht is er daarbij voor de Amstel als levensader voor de stad, in het bijzonder dit deel er van. Het programma Amsteloever beoogt de potenties van het water, de waterkant en het zicht op de rivier beter te benutten.

Samenwerking met de markt

Naast de beoogde transformatie van de straten en de openbare ruimte, biedt de Wibautstraat veel ontwikkelingskansen voor vastgoedeigenaren. Dat heeft tot gevolg dat er veel initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn, sommige daarvan zijn vergevorderd (zoals de Amstelcampus). De belangstelling van de markt voor projecten in Wibaut aan de Amstel is groot. Ze bieden kansen voor samenwerkingsverbanden die bijdragen aan de realisatie van Wibaut aan de Amstel.

De oprichting van het Projectbureau is een belangrijke stap voor het realiseren van de ambities die we in dit instellingsbesluit neerleggen. Het is nog niet voldoende. Vanwege de grote belangen vergt het ook een krachtige bestuurlijke setting. Als bestuurders van de centrale stad en stadsdeel Oost-Watergraafsmeer bieden we die setting. We staan niet alleen voor de ontwikkeling en keuzes die we in dit besluit neerleggen, maar zijn er nadrukkelijk ook op aanspreekbaar. Omdat we geloven in de waarde van Wibaut aan de Amstel.

Maarten van Poelgeest
Wethouder Ruimtelijke Ordening
Grondzaken
Gemeente Amsterdam

Germaine Princen
Portefeuillehouder Ruimtelijk en
Ontwikkelingen Wonen
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

Tjeerd Herrema
Wethouder Verkeer, Vervoer en
Infrastructuur en Volkshuisvesting
Gemeente Amsterdam

Sharona Ceha
Portefeuillehouder Ruimtelijk Beheer en
Mobiliteit
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

Gevraagde beslissingen

Hoofdstuk 1 De Visie Wibaut aan de Amstel

- 1.1. De Visie Wibaut aan de Amstel vast te stellen als leidend programmatisch en stedenbouwkundig kader bij de ontwikkeling van het projectgebied Wibaut aan de Amstel. Deze visie uit te werken tot een strategiebepalend besluit, conform het plaberum, met een bijbehorend financieel kader. Hierin worden de ambities financieel vertaald en definitief vastgesteld.
- 1.2. In te zetten op samenhangende gebiedsontwikkeling met respect voor de karakteristieken en specifieke opgaven van de deelgebieden.
- 1.3. Opdracht te geven voor een Plan voor de Openbare Ruimte Wibaut aan de Amstel en daarmee in te zetten op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.
- 1.4. Bij bouwprojecten van meer dan 100 woningen is een verhouding van 30% sociale huurwoningen – 70% duurdere marktappartementen uitgangspunt; op het niveau van Wibaut aan de Amstel kan verevend worden. Bij bouwprojecten van minder dan 100 woningen kan hiervan worden afgeweken, als bij deze nieuwbouw en/ of bij het aanpakken van bestaande woningen extra (ten opzichte van de aanbiedingsafspraken) inspanningen worden gepleegd voor kwetsbare groepen. Dit kan alleen na bestuurlijke goedkeuring en vastgelegd in afdwingbare en toetsbare afspraken.
- 1.5. Bij de gebiedsontwikkeling programmatisch de voorkeur te geven aan wonen, onderwijs en kleinschalige, creatieve en ambachtelijke bedrijven en toerisme/horeca.
- 1.6. Opdracht te geven de Visie voor de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort nader uit te werken
- 1.7. Opdracht te geven voor een onderzoek naar betere verbindingen tussen het deelgebied Overamstel en de Wibautstraat (alle verkeerssoorten) en tussen Overamstel en de Weesperzijde (langzaam verkeer).
- 1.8. In aansluiting op de uitkomsten van de binnen de Ontwikkelings Alliantie uit te voeren studie naar de hele Gooiseweg (binnen en buiten de A10) opdracht te geven voor een onderzoek naar de transformatie van het deel Gooiseweg binnen de A10 naar een groene stadsstraat en volwaardige entree vanaf de ring. In dit onderzoek zullen de volgende aspecten worden meegenomen: verlaging Gooiseweg, bebouwingsmogelijkheden, groenstructuur, openbare ruimte, waterberging, sportvelden, verkeersstructuur, verkeersfuncties en de mogelijkheid de tramverbinding door te trekken.
- 1.9. Opdracht te geven voortvarend door te werken aan de herinrichting van de Wibautstraat conform een geactualiseerd profiel van het Masterplan.
- 1.10. De projecten Amstelcampus, Parooldriehoek en Amstelstation e.o. onverwijld en in de huidige denklijnen tot uitvoering te brengen.
- 1.11. Opdracht te geven om in samenwerking met Stadsdeel Centrum, de Hogeschool van Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam de Visie nader uit te werken voor het Weesperplein.

Hoofdstuk 2 Programma Amsteloever

- 2.1. In te stemmen met de uitgangspunten voor het programma Amsteloever:
 - a. Verbeteren van de balans tussen wal- en waterfuncties.
 - b. Beter ordenen van wonen op het water.
 - c. Realiseren van meer en betere recreatiefuncties en meer en beter groen.
 - d. Attractiever maken van de wandel- en fietsroutes van binnenstad naar buitengebied.
- 2.2. Opdracht te geven de Visie nader uit te werken voor de Amsteloever.
- 2.3. Opdracht te geven voor een onderzoek naar instrumenten voor het ordenen van het wonen op het water.
- 2.4. Achterstanden in handhaving en beheer zoveel mogelijk weg te werken.

Hoofdstuk 3 Programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit

- 3.1. In te stemmen met de uitgangspunten voor het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit:
 - a. Creëren van een aantrekkelijk gebied voor bewoners, gebruikers en ontwikkelaars.
 - b. Zo veel mogelijk vermijden van beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen.
 - c. Leveren van een bijdrage voor de stad op de aspecten bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit.
- 3.2. Opdracht te geven het programma uit te werken in concrete maatregelen op de terreinen mobiliteit en infrastructuur en vastgoedontwikkeling.
- 3.3. Opdracht te geven het totaal van projecten in Wibaut aan de Amstel zoveel als mogelijk CO₂-neutraal te ontwikkelen.

Hoofdstuk 4 Organisatie

Bestuurlijke samenwerking

- 4.1. Een bestuurlijke samenwerking aan te gaan tussen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en de centrale stad voor het gebied Wibaut aan de Amstel bestaande uit de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1.
- 4.2. In te stellen een Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel bestaande uit twee wethouders van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en twee wethouders van de centrale stad. Alle bestuurlijke besluitvorming voor het projectgebied wordt door het bestuurlijk overleg voorbereid, het geeft planproducten vrij voor inspraak en besluitvorming en stelt definitieve aan het College en/of DB voor te leggen besluiten en (raads)voordrachten vast. De (raads)voordrachten of besluiten worden ter goedkeuring aangeboden aan het college van B&W en/of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.3. Het coalitiebesluit voor te bereiden en deze voor 1 januari 2009 ter besluitvorming voor te leggen.

Instellingsbesluit

- 4.4. In te stellen het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Tot het projectgebied van het projectbureau Wibaut aan de Amstel behoren de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1. Het projectbureau Wibaut aan de Amstel is belast met de voorbereiding en uitvoering van:
- De besluiten die door het betreffende bestuursorgaan (B&W of DB stadsdeel Oost/Watergraafsmeer) zijn genomen, na voorbereiding door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel, betreffende de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel.
 - Alle besluiten en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de projecten, waaronder strategiebesluiten, projectbesluiten, investeringsbesluiten en uitvoerings/ en overdrachtsbesluiten.
 - Het bewaken van financiële en procedurele kaders van de projecten.
- 4.5. Kennis te nemen van de benoeming van de heer drs. B.L. Loeven tot projectdirecteur van het projectbureau Wibaut aan de Amstel per 1 april 2008. De projectdirecteur
- Staat aan het hoofd van het projectbureau.
 - Is integraal ambtelijk verantwoordelijk voor alle aan het projectbureau opgedragen taken en bevoegdheden binnen het projectgebied.
 - Is belast met de organisatie van alle aan het bureau opgedragen taken en werkzaamheden.
 - Is belast met de inrichting van het projectbureau en de inschakeling van binnen/ of buitengemeentelijke expertise waarbij het stadsdeel als 'first supplier' geldt.
 - Is belast met de leiding van de door het bureau ingehuurd medewerkers.
 - De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals deze gelden binnen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.6. Voor te bereiden de overdacht van financiële bevoegdheden van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer naar de centrale stad per 1 januari 2009, waarbij het volgende geldt:
- De bevoegdheden ten aanzien van het beheer en uitvoeren van de grondexploitaties, het verlenen van krediet, de bevoegdheden op de grond van de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede de verwerving van grond, opstallen en het vestigen van erfpachtrechten van project Wibaut aan de Amstel komen te liggen bij de centrale stad. De bevoegdheid tot vaststelling van grondexploitaties met een investerings- of opbrengstniveau hoger dan € 0,5 mio lag al bij de centrale stad
 - De reeds gemaakte kosten binnen de lopende grondexploitaties in het projectgebied Wibaut aan de Amstel worden verrekend met het OGA. Er wordt een voorstel geformuleerd voor de verrekening van de geactiveerde proceskosten van deze grondexploitaties en voor de indicatieve positieve kasstromen met betrekking tot de proceskosten,

die Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft opgenomen in het schommelfonds. Dit voornemen maakt deel uit van het financiële kader.

- Het financiële kader voor de nieuwe en de lopende grondexploitaties, inclusief een meerjarenperspectief voor de proceskosten, wordt vastgesteld in het strategiebesluit.
 - De bevoegdheden ten aanzien van het integrale projectbudget van projectbureau Wibaut aan de Amstel gaan over naar directeur OGA.
 - De directeur OGA verleent ondermandaat/ ondermachtiging aan de projectdirecteur ten aanzien van rechtshandelingen en feitelijke handelingen.
 - De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals opgesteld in het ondermandaat/ ondermachtiging en vastgesteld in de notitie Sterke Projecten (College van B&W d.d. 5 juni 2007, nr 2007-3034). Dit zijn de volgende kaders: Administratieve Organisatie, Risicomanagement, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, P&C cyclus/ kalender, Financiële informatievoorziening, BTW, Projectcontrol, Plaberum, Grondexploitatie, Grondprijzenbeleid, Bodemsanering, Uitgiftebeleid, Erfpacht en Verwerving.
 - Bij eventuele geschillen tussen de projectdirecteur en de directeur OGA beslist de wethouder en/ of het College.
- 4.7. In te stellen een supervisieteam als onderdeel van het Projectbureau.
- 4.8. In te stellen een ambassadeursteam dat gevraagd en ongevraagd advies kan geven aan de projectdirecteur.
- 4.9. In te stemmen met de bestuurlijke aansturing van het deelgebied Overamstel door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel per 1 april 2008 en met de overdracht van dit deelgebied van het projectbureau Zuidoostlob aan het projectbureau Wibaut aan de Amstel per 1 januari 2010.
- 4.10. In te stemmen met de bestuurlijke aansturing op hoofdlijnen van het project herprofilering Wibautas (Masterplan) en van andere hoofdinfrastructurele activiteiten in het plangebied door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel en kennis te nemen van de ongewijzigde ambtelijke aansturing van deze projecten door de dienst IVV. De bevoegdheden t.a.v. de hoofdinfrastructuur, zoals beschreven in de Nota Stedelijke Infrastructuur blijven onveranderd.
- 4.11. Opdracht te geven voor het maken van procesafspraken binnen het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer in geval van overlap van het projectgebied Wibaut aan de Amstel met de stedelijke vernieuwingsgebieden, zoals de Transvaalbuurt en Oosterparkbuurt-Zuid.

Hoofdstuk 5 Communicatie

- 5.1. In te stemmen met de uitgangspunten van de communicatiestrategie voor Wibaut aan de Amstel:
- a. Meer samenhang en afstemming in de communicatie.
 - b. Wibaut aan de Amstel als paraplu boven de deelprojecten voor een heldere positionering van het gebied.

- c. Goed betrekken van bewoners, instellingen en bedrijven van (raads)leden en ruimte bieden voor ideeën.
 - d. Goede zichtbaarheid van het projectbureau.
- 5.2. Opdracht te geven voor het opstellen van een communicatieplan.

Hoofdstuk 6 Financiën

- 6.1. In te stemmen met de vier stappen van de financiële strategie voor Wibaut aan de Amstel:
- a. Voorgenomen investeringen door stadsdeel en centrale stad op elkaar afstemmen en richten op de verwezenlijking van de beschreven ambities.
 - b. Nieuwe investeringen richten op de professionele positionering van het gebied, op een betere luchtkwaliteit en op een beter verblijfsklimaat en betere verblijfsmogelijkheden in de openbare ruimte (pleintjes, terrassen, Amsteloever).
 - c. Vastgoedeigenaren bewegen de waardevermeerdering van hun vastgoed weer te investeren in het gebied.
 - d. Een strategiebesluit met een financieel kader op te stellen voor de gewenste gebieds- en vastgoedontwikkelingen in het projectgebied Wibaut aan de Amstel. In dit strategiebesluit zal worden voorgesteld om de plannen met de plannummers 322.15, 322.12, 314.23, 223.04, 223.07 en 228.02, gelegen in het projectgebied Wibaut aan de Amstel te bundelen tot een cluster grondexploitaties, waaraan nieuwe grondexploitaties kunnen worden toegevoegd. Binnen het cluster is verevening mogelijk. Voor deze grondexploitaties hoeft geen voorziening te worden getroffen in het vereveningsfonds van het Ontwikkelingsbedrijf.
- 6.2. Voor de kosten van de hierboven genoemde werkzaamheden is in 2008 een bedrag nodig van € 1.000.000,-. De dekking van deze kosten is als volgt:
- Bijdrage stadsdeel: € 500.000,-, waarvan € 390.000,- reeds is gedekt uit het ISV-fonds, € 50.000,- ten laste van de begroting stadsdeel, post Weesperzijde en € 60.000,- additioneel op te nemen bij de voorjaarsnota 2008.
 - Bijdrage centrale stad: € 500.000,-, waarvan € 250.000,- reeds opgenomen in de begroting 2008 van het OGA en additioneel € 250.000,- die ten laste worden gebracht van de actieve grondexploitaties Wibaut aan de Amstel.

1. Visie Wibaut aan de Amstel

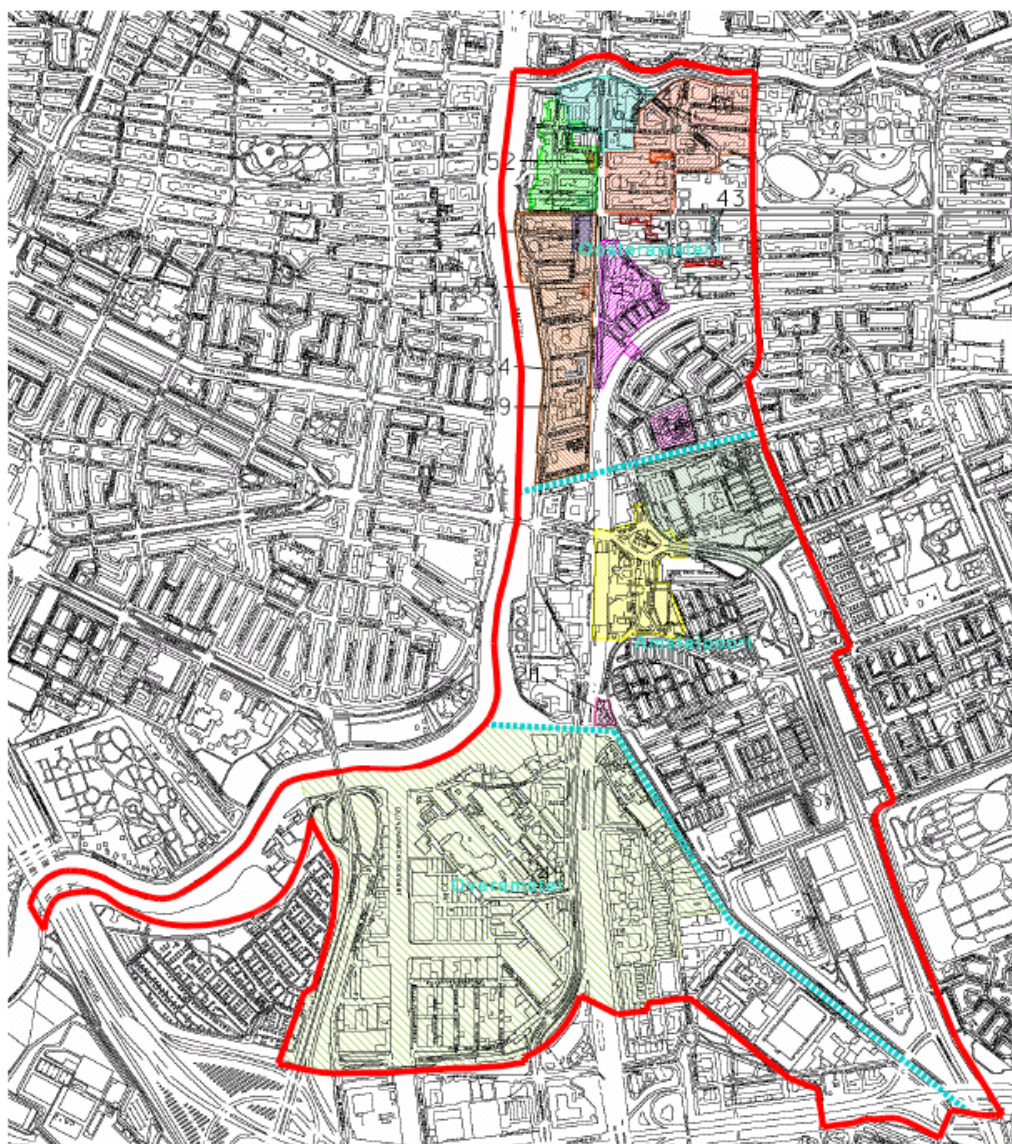
Gevraagde beslissingen

- 1.1. De Visie Wibaut aan de Amstel vast te stellen als leidend programmatisch en stedenbouwkundig kader bij de ontwikkeling van het projectgebied Wibaut aan de Amstel. Deze visie uit te werken tot een strategiebesluit, conform het plaberum, met een bijbehorend financieel kader. Hierin worden de ambities financieel vertaald en definitief vastgesteld.
- 1.2. In te zetten op samenhangende gebiedsontwikkeling met respect voor de karakteristieken en specifieke opgaven van de deelgebieden.
- 1.3. Opdracht te geven voor een Plan voor de Openbare Ruimte Wibaut aan de Amstel en daarmee in te zetten op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.
- 1.4. Bij bouwprojecten van meer dan 100 woningen is een verhouding van 30% sociale huurwoningen – 70% duurdere marktoningen uitgangspunt; op het niveau van Wibaut aan de Amstel kan verevend worden. Bij bouwprojecten van minder dan 100 woningen kan hiervan worden afgeweken, als bij deze nieuwbouw en/ of bij het aanpakken van bestaande woningen extra (ten opzichte van de aanbiedingsafspraken) inspanningen worden gepleegd voor kwetsbare groepen. Dit kan alleen na bestuurlijke goedkeuring en vastgelegd in afdwingbare en toetsbare afspraken.
- 1.5. Bij de gebiedsontwikkeling programmatisch de voorkeur te geven aan wonen, onderwijs en kleinschalige, creatieve en ambachtelijke bedrijven en toerisme/ horeca.
- 1.6. Opdracht te geven de Visie voor de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort nader uit te werken.
- 1.7. Opdracht te geven voor een onderzoek naar betere verbindingen tussen het deelgebied Overamstel en de Wibautstraat (alle verkeerssoorten) en tussen Overamstel en de Weesperzijde (langzaam verkeer).
- 1.8. In aansluiting op de uitkomsten van de binnen de Ontwikkelings Alliantie uit te voeren studie naar de hele Gooiseweg (binnen en buiten de A10) opdracht te geven voor een onderzoek naar de transformatie van het deel Gooiseweg binnen de A10 naar een groene stadsstraat en volwaardige entree vanaf de ring. In dit onderzoek zullen de volgende aspecten worden meegenomen: verlaging Gooiseweg, bebouwingsmogelijkheden, groenstructuur, openbare ruimte, waterberging, sportvelden, verkeersstructuur, verkeersfuncties en de mogelijkheid de tramverbinding door te trekken.
- 1.9. Opdracht te geven voortvarend door te werk en aan de herinrichting van de Wibautstraat conform een geactualiseerd profiel van het Masterplan.

- 1.10. De projecten Amstelcampus, Parooldriehoek en Amstelstation e.o. onverwijld en in de huidige denklijnen tot uitvoering te brengen.
- 1.11. Opdracht te geven om in samenwerking met Stadsdeel Centrum, de Hogeschool van Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam de Visie nader uit te werken voor het Weesperplein.

1.1. Ambitie Wibaut aan de Amstel

De ambitie is om een volwaardige zuidoostelijke entree van het metropolitane kerngebied Amsterdam te creëren, met de Amstel als gemeenschappelijk adres voor de aanliggende gebieden. Het gebied dient te worden getransformeerd en opgewaardeerd, rekening houdend met bereikbaarheid en luchtkwaliteit. Dit in samenhang met de omliggende buurten en door gebruik te maken van de vele bijzondere kwaliteiten van het gebied en de diversiteit aan buurten. Na de transformatie wordt het gebied gekenmerkt door een krachtige 'groen-turkooise looper' dwars door het gebied. Met de gedachte 'Wibaut die Spinoza ontmoet' als inspiratiebron, wordt er een kralensnoer van pleinen en parkjes ontwikkeld. Uiteraard dient de Amsteloever langs het gebied een uitnodigend karakter te krijgen. Daarmee legt het de basis voor een zowel maatschappelijk als economisch sterk gebied met geëmancipeerde, actieve bewoners en ondernemers.



Afbeelding: het projectgebied Wibaut aan de Amstel

1.1.1. De Amstel als adres

Deze gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategie beschrijft een samenhangende ontwikkeling van vier deelgebieden (Overamstel, Amstelpoort, Oosteramstel en Plantage aan de Amstel) met elk hun eigen karakteristiek en opgave. De karakteristiek en van deze gebieden liggen besloten in de verschillende geschiedenissen van hun ontstaan en transformatie, kenmerkende functies en bebouwingstypologie, bevolkingssamenstelling, en de manier waarop de verbindende stedelijke infrastructuur zich manifesteert.

Het belangrijkste gemeenschappelijke kenmerk is hun verbinding met de Amstel. De oevers Amstel, Weesperzijde, Omval en Ouderkerkerdijk adresseren ieder gebied op geheel eigen wijze aan de Amstel. Als aftakkingen van de Amstel vormen de Singelgracht, Ringvaart, Weespertrekvaart en Duivendrechtsevaart de natuurlijke waterscheidingen tussen deze gebieden.

Een tweede kenmerk is hun begrenzing door vier specifieke stadsparken. Artis, het Oosterpark, park Frankendael en de Oosterbegraafplaats geven identiteit aan ieder deelgebied afzonderlijk en aan Wibaut aan de Amstel als ontwikkelingsgebied in zijn geheel.

Een derde kenmerk is de diversiteit aan karakteristieke buurten, ieder met een eigen identiteit en kwaliteit. Voorbeelden zijn de Swammerdambuurt, de Oosterparkbuurt, de Transvaalbuurt en Amsteldorp.

Het beter benutten van deze potenties en van de dragende groen-blauwe structuur voor de stad en voor de aanliggende gebieden, is een van de centrale opgaven van Wibaut aan de Amstel.

1.1.2. Een groen-turkooise loper die verbindt

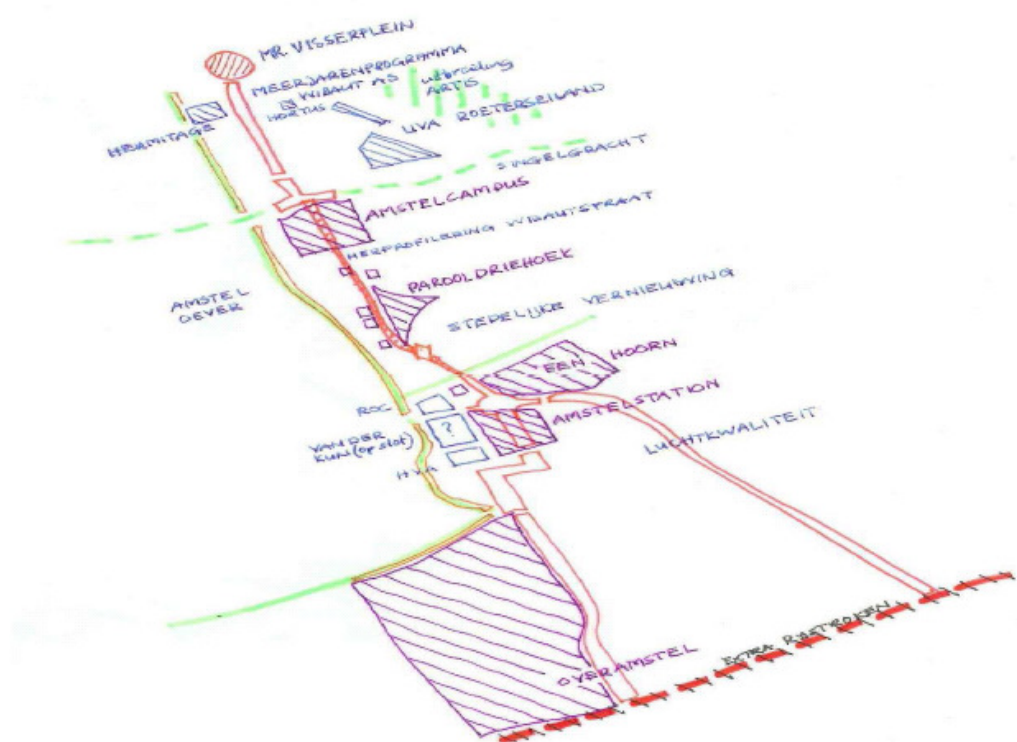
De bereikbaarheid van Wibaut aan de Amstel als zuidoostelijk e stadsentree is uitstekend gegarandeerd door infrastructuur voor auto, trein, metro en fiets. Voor een acceptabele luchtkwaliteit zou het aantal autobewegingen op de Wibautstraat omlaag moeten. Dit staat echter op gespannen voet met de belangrijke corridorfunctie van de Wibautstraat. Voor dit dilemma moeten integrale oplossingen worden gezocht. In ieder geval moet de bereikbaarheid en het comfort van trein, metro en fiets worden verbeterd. De aanwezige waterinfrastructuur moet worden ingezet voor vervoer over water. Het opvangen van autoverkeer op transferpoorten rond de A10 (of eerder) vormt eveneens onderdeel van een integraal programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in relatie tot de bereikbaarheid van deze zuidoostelijke stadsentree.

De opgave daarbij is om de nu in Wibaut aan de Amstel overheersende hoofdverkeersstructuur (Gooiseweg, Spaklerweg, Wibautstraat en Weesperstraat) te integreren in een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De diverse vormen van infrastructuur en vervoer worden zo beter verbonden met de kwaliteiten van de diverse

gebieden en buurten. Krachtige groene profielen gaan hand in hand met het verbeteren van de (dwars)verbindingen tussen de buurten en de Amstel, met meer ruimte voor ontmoeting op pleinen en parkjes. Ook zal de omgeving van het Amstelstation en de metrostations verbeteren en krijgen de (spoor)onderdoorgangen meer kwaliteit. Ook de doorgaande fietsverbindingen tussen de stad en het ommeland, tussen de Diemer en Amstelscheg, tussen de binnenstad en Zuid-Oost, en tussen de nieuwe stadswijk Overamstel en de Watergraafsmeer, moeten beter.

1.1.3. Investeren in stad en buurten

De optelsom van alle projecten in Wibaut aan de Amstel laat een indrukwekkende programmatische transformatie van dit stedelijke entreegebied zien. De komende tien tot vijftien jaar is sprake van de (her)ontwikkeling van 1,2 á 1,4 mln m² BVO, waarvan tenminste 1 mln m² BVO in de gebieden van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer. Het programma is vergelijkbaar met dat van de zuidelijke IJ-oever, een investering van tenminste ruim drie miljard euro. Intensivering en transformatie van het grondgebruik gaan gepaard met een substantiële toename van de woningvoorraad (5500 tot 6500 woningen). Eenzijdige kantoor- en bedrijfsgebieden maken plaats voor gemengde stadsgebieden met meer kleinschalige (creatieve) bedrijvigheid, cultuur, horeca en onderwijsvoorzieningen voor 40.000 tot 45.000 studenten. Hiermee kan Wibaut aan de Amstel zich positioneren en profileren als een gebied van metropolitane allure én de bestaande buurten een enorme impuls geven.



Afbeelding: projecten en gebiedsontwikkeling

Zo'n omvangrijk programma en een dergelijke grote investering vragen om afstemming en goede ruimtelijke verdeling tussen functies langs de Wibautstraat, rond het Amstelstation en in Overamstel (waar een zwaartepunt van ontwikkelingen ligt). Maar ook om een heldere positionering ten opzichte van Zuidas, Arenagebied en de oude binnenstad.

1.1.4. Een bont mozaïek

Typisch Amsterdamse volksbuurten, keurige middenstandsbuurten en stedelijk milieu van internationale allure, of tenminste internationale ambitie, wisselen elkaar af in het gebied Wibaut aan de Amstel. Voor Amsterdam gezichtsbepalende perspectieven als de Amstel met de Weesperzijde of de Omval met de Rembrandttoren worden afgewisseld met buurten als de Oosterpark- en Transvaalbuurt. Sociale grenzen zijn meestal onzichtbaar, overgangen gaan geleidelijk, en in iedere buurt wonen wel studenten. De grenzen vallen niet samen met de stedenbouwkundige verschijningsvorm. Allure komt ook buiten de Omval voor. Goedkope woningen vind je zelfs aan de Amstel. In Overamstel ontstaat nieuwe kwaliteit door de menging van wonen en werken, van rust en bedrijvigheid.

Doel van Wibaut aan de Amstel is elke stedenbouwkundige entiteit vanuit zijn eigen karakteristieken en ontstaansgeschiedenis te benaderen en, waar mogelijk, op een hoger plan te brengen. Bomen kunnen van de Ruyschstraat weer een mooie straat maken. Een promenade aan de voet van de appartementen aan de Omval zou voor de buurt en voor de Amstel een verbetering opleveren. Aan de doorgaande verbindende elementen van Wibautstraat/Gooiseweg en Amstel presenteren de verschillende buurten zich elk op hun eigen manier. Die doorgaande lijnen zijn zo sterk dat ze de afwisseling trotseren en structuur, herkenning en oriëntatie brengen. Voor de Amstel is dat al evident. Voor de Wibautstraat en mogelijk de Gooiseweg geldt dat na de herprofilering.

Wibaut aan de Amstel als geheel blijft zo een van de meest stedelijke delen van Amsterdam. Het is alleen zaak het odium van verwaarlozing en geleidelijke achteruitgang te laten verdwijnen. Dit wordt mogelijk door een grote boulevard, een rivier die de stad haar naam gaf en buurten en buurtjes waar bewoners zich thuis kunnen voelen.

Wibaut aan de Amstel wordt nog meer dan nu een plek waar mensen uit verschillende delen van de wereld en met zeer diverse achtergronden elkaar ontmoeten. Waar men werkt of woont, waar men een eigen pied-à-terre heeft. Het wordt een gebied van waaruit men zich snel kan verplaatsen, binnen de stad of over de wereld. Een plek waar kennis, kunst en cultuur, water, groen, eten en drinken om de hoek te vinden zijn. Een mozaïek van plekken met een eigen kleur en stijl. Plekken kortom, waar 'het gebeurt', waar mensen geïnspireerd raken, maar ook plaatsen waar rustig gewoond wordt. Stuk voor stuk zijn het plekken waar het goed toeven is.

Dat vertaalt zich in zorgvuldige stedenbouw, kwalitatief hoogwaardige architectuur, een goed leefklimaat, goede woningen en goed ingerichte openbare ruimte. Soms is acupunctuur voldoende, in andere gevallen is een flinke operatie

onvermijdelijk. Beide zullen met maximale inzet uitgevoerd worden. Over een jaar of tien zal de Wibautstraat en haar omgeving een onmisbaar deel van Amsterdam zijn geworden. Niet langer het lelijke eendje, maar het centrum van het meest afwisselende en grootstedelijke deel van de stad.

1.1.5. Openbare ruimte die verbindt

Een sterke openbare ruimte is bepalend voor het succes van Wibaut aan de Amstel.

Om dit deel van de stad een betere oriëntatie op de Amstel te geven zijn twee openbare ruimtes van cruciaal stedelijk belang, namelijk de Amstel zelf en de Wibautstraat. De Weesperzijde is misschien wel de meest aantrekkelijke oever van de Amstel binnen de gemeentegrenzen. De Weesperzijde heeft een prachtig, enigszins gebogen tracé, het is een belangrijke fietsroute en sluit aan op een aantrekkelijke, toeristische route vanaf het centrum. Twee dingen kunnen beter: het zicht op het water en het profiel dat sleets is en teveel wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Een nieuwe inrichting van de Amsteloever zal hierin verbetering brengen, met ligplaatsen voor woonschepen en alternatieve parkeervoorzieningen buiten het oevergebied

Om aan de Weesperzijde te komen moet de Wibautstraat worden overgestoken. Een aantal dwarsstraten loopt nu dood, een restant uit de periode dat de Wibautstraat een spoorlijn was. Continuïteit in de routes naar de Weesperzijde ontbreekt vaak. Het huidige profiel van de Wibautstraat is slordig. Het is voornamelijk afgestemd op autoverkeer, oversteken is moeilijk. De aanstaande herprofilering zal daar verbetering in brengen. De opgave voor Wibaut aan de Amstel is de oriëntatie van het oostelijk stadsdeel op de Weesperzijde te verbeteren door van de Wibautstraat een groene allee te maken die goed oversteekbaar is en waar de aansluiting op de dwarsstraten recht doet aan het karakter van die dwarsstraten. De (zeven) pleinen langs de Wibautstraat krijgen ieder een eigen kwaliteit, zoals we die kennen van de kleine pleinen in het stadsdeel (Eikenplein, Kastanjeplein). Inspiratie daarbij is 'Wibaut ontmoet Spinoza' (zie hieronder).

De Gooiseweg verdient eenzelfde zorgvuldige aanpak wanneer de straat als stadsstraat wordt herontwikkeld. Dan wordt de straat de binnenstedelijke verbinding tussen de binnenstad en Zuid-Oost. Het Bernhardplein ligt straks op de kruising van mooie stadsstraten. Dit plein wordt een belangrijk stadsplein, de schakel tussen de Gooiseweg, het Amstelstation, het Eenhoorngebied en de Wibautstraat. De transformatie van het deel van de Gooiseweg binnen de A10 kan volgen op het onderzoek dat is uitgezet naar de transformatie van de gehele Gooiseweg (binnen en buiten de A10).

Nu is de verbinding tussen de Watergraafsmeer en Overamstel nog een donkere en smalle onderdoorgang. Straks moet de verbinding het belang onderstrepen van Overamstel als volwaardige buurt van het stadsdeel en de stad.

1.1.6. Wibaut ontmoet Spinoza

Om van de Wibautstraat één geheel te maken moet je een kop- en staartverbinding tot stand brengen tussen Waterlooplein en Amstelstation, zegt buurtbewoner Hendrik van der Zee. Daar hoort een achterliggend idee bij, een rode draad, iets wat de zaken optilt, de verbrokkeling opheft. Hij stelt voor uit te gaan van iets wat Amsterdam door de eeuwen heen heeft gekenmerkt: gastvrijheid, tolerantie, het zich openstellen voor diversiteit. Als een van de centrale herkenningpunten op de route denkt hij dan aan een standbeeld van Spinoza (1632-1677), die met zijn verlichte ideeën over tolerantie en godsdienst hoogst actueel is. Misschien is hij wel de grondlegger van de 'lastige' eigennuttige Amsterdamse mentaliteit. Wethouder Gehrels noemt Amsterdam de stad van Spinoza in haar Cultuurnota 2007. Ook de Amsterdamse Spinozakring ijvert voor een monument voor de belangrijke Amsterdammer. Kan het mooier: deze vrijdenker krijgt om te beginnen plaats bij de synagoge en het Joods Museum en zijn 'weg' eindigt bij het Amstelstation. Voortbordurend op deze gedachte, zouden onderweg bezinningspleinen gecreëerd kunnen worden voor diverse wereldreligies en levensbeschouwingen. Zo kan de Wibautstraat identiteit verschaffen aan de mengkroes van bevolkingsgroepen die in de buurten gerepresenteerd zijn. Net als het Jonas Daniel Meijerplein zou elk plein een apart karakter kunnen krijgen, maar ook iets wat telkens terugkeert: zitbanken, een waterval, een terrasje, een uitnodiging om kennis te nemen van de betreffende geestelijke traditie. Van der Zee pleit voor een wijds panorama. Naast de drie Abrahamtradities (jodendom, christendom en islam) zou er ook aandacht moeten zijn voor boeddhisme, hindoeïsme, humanisme en atheïsme. Dat bevordert een open blik en zet Amsterdam als wereldstad op de kaart. Spinoza past prima in dit beeld. En daar hoort dan ook het elegante socialisme van Wibaut bij, wiens standbeeld natuurlijk terug moet komen.

Want er is nog een verbindende draad. Wibaut staat symbool voor bouwen, en is het daarom niet mooi dat alle bouwende gemeentelijke diensten (dienst ruimtelijke ordening, ontwikkelingsbedrijf, dienst wonen, dienst milieu en bouwen en het projectmanagementbureau) langs de Weesper- en Wibautstraat zijn gevestigd. Daar past Wibauts standbeeld goed bij. Daarom kan Spinoza aan de andere kant van het spectrum mooi als inspiratie dienen voor de studenten van de Hogeschool van Amsterdam (Amstelcampus met 26000 leerlingen) en UvA (Roeterseiland met 15000 studenten). Het verbindende plein tussen UvA & HvA is het Weesperplein. Dit plein is het waard om Het Spinozaveld te gaan heten. Zo zouden collectieve solidariteit (Wibaut), individuele vrijheid (Spinoza) en alle spirituele wijs heden daartussenin, elkaar langs de hele route ontmoeten. Zeven pleinen die de wereld samenvatten.

Wat geldt voor de concentratie van studenten bij UvA & HvA rondom het Weesperplein geldt ook voor de concentratie hbo en mbo studenten rondom het Amstelstation.

1.1.7. '7/24, 24/7'

Van 7:00 tot 24:00 uur leeft het gebied. Zeven dagen per week wordt het gebied actief gebruikt. Bij zo'n '7/24, 24/7' topmilieu horen enkele keuzes:

Het investeren in en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad is een eerste keuze. Met name in de stedelijke vernieuwingsgebieden moet de bestaande sociale voorraad in stand worden gehouden. Maar dat is niet genoeg, de kwaliteit van de woningen op het gebied van isolatie, veiligheid en comfort moet omhoog. Dit wordt mogelijk gemaakt door ontwikkelingsprojecten voor wonen in te zetten op de ontbrekende doelgroepen met geld. Dit kunnen kenniswerkers, zelfstandigen en expats zijn, maar ook studenten voor wie ouders een studio aanschaffen, of ouderen die in luxe en met stedelijke voorzieningen willen wonen.

In lijn met de zgn. aanbiedingsafspraken met de corporaties geldt als uitgangspunt dat er meer woningen beschikbaar moeten komen voor woningzoekenden die extra aandacht nodig hebben. Dat zijn grote gezinnen (met een laag inkomen) en mensen die een aangepaste woning zoeken en zorg nodig hebben.

Het stadsdeel streeft daarnaast menging van buurten na. Gezien de huidige samenstelling van de buurten met veel sociale huurwoningen is er ook ruimte voor woningzoekenden met midden- en hoge inkomens. Wibaut aan de Amstel is een goede schaalgrootte voor menging. Het realiseren van een vaste verhouding van 30% sociale huurwoningen en 70% duurdere (markt) woningen in individuele nieuwbouwprojecten kan daarom worden losgelaten.

Voorwaarde daarbij is wel dat dan in de bestaande sociale woningvoorraad extra ruimte gevonden wordt voor de doelgroepen waarvoor het aanbod beperkt is. Eén goede manier om hier invulling aan te geven is om in nieuwbouw meer voor de markt te bouwen en de meeropbrengsten daarvan te investeren in de bestaande voorraad. Zo blijven woningen voor de kwetsbare groepen beschikbaar (minder verkoop) of worden beschikbaar gemaakt (samenvoegen, aanpassingen zoals het toevoegen van liften) én verbetert de kwaliteit van de bestaande woningen, vooral in de stedelijke vernieuwingsgebieden. Een andere manier is dat corporaties minder woningen aanbieden in de bestaande voorraad (door verkoop en verhuur tegen marktprijzen) en een groter aanbod realiseren in de nieuwbouw (waar bijvoorbeeld aangepaste woningen eenvoudiger realiseerbaar zijn).

Op deze manier is een gemengd milieu van hoge kwaliteit beter én het behoud van voldoende bereikbare woningen voor de kwetsbare groepen te bereiken. Het projectbureau Wibaut aan de Amstel moet hiervoor afdwingbare en toetsbare uitvoeringsafspraken tussen de stad/het stadsdeel en de vastgoedpartijen te maken en deze goed te bewaken.

Voor het nieuwe woongebied Overamstel blijft de verdeling 30% - 70% gelden. Gezinnen met kinderen zijn hier nadrukkelijk een doelgroep. Het realiseren van wonen

met zorg is een doelstelling van Wibaut aan de Amstel. Overamstel biedt hiervoor de ruimte.

Ook diversiteit aan werkfuncties draagt bij aan de levendigheid. Grootschalige kantoren worden alleen gerealiseerd op de best bereikbare locaties. Kleinschaliger bedrijvigheid, dienstverlening, tijdelijke broedplaatsfuncties en structurele aanwezigheid van creatieve en ambachtelijke ondernemingen worden gestimuleerd als aanvulling op de bestaande werkfuncties. Het goed invullen van beganegrondverdiepingen van gebouwen langs de hoofdwegen is essentieel voor de levendigheid, de invulling van hoek en van bouwblokken in het bijzonder.

Culturele voorzieningen en ondernemerschap vormen de basis voor het gewenste stedelijk milieu. Ze zijn zowel op stedelijk als op (inter-)nationaal niveau de eyecatchers van het gebied. Gebouwen die leegstaan krijgen waar mogelijk een culturele instelling of cultureel ondernemer als (tijdelijke of definitieve) gebruiker. Verouderde gebouwen worden gekoesterd vanwege de mogelijkheden die ze culturele initiatieven bieden. Drijvende galeries op de Amstel zijn een prikkelende gedachte.

Wibaut aan de Amstel vraagt om voorzieningen en horeca op elk niveau. Van een snelle kop koffie in de ochtend voor treinreizigers tot een chique restaurant voor wie zich graag laat verwennen. Het beeld dat we kennen uit de binnenstad met 'op elke hoek een kroeg' geeft weer welk gemengd levendig milieu beoogd wordt. Ook voor de nacht is een veelzijdig aanbod wenselijk: van een Bed & Breakfast tot een vijfsterren 'Amstelhotel' bij de Omval.



1.1.8. Klimaat neutraal

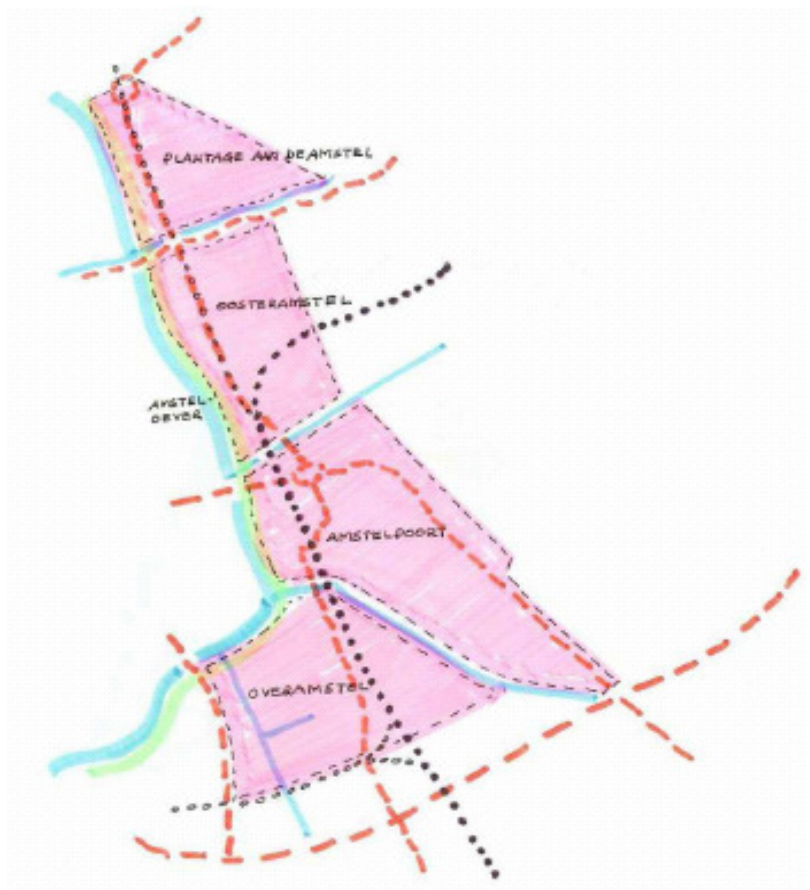
Wibaut aan de Amstel moet bijdragen aan een duurzaam stadsdeel. Niet alleen in sociaal-economisch opzicht, maar ook op het gebied van klimaat en milieu. Daarbij richt Wibaut aan de Amstel zich niet alleen op mobiliteit en leefkwaliteit, maar ook op het verduurzamen van de woningvoorraad (stadsverwarming of warmte/koudeopslag in nieuwbouw, isolatie en hr-ketels bij renovatie). De grote ontwikkelingsprojecten bieden kansen voor het economisch aanleggen en beheren van voorzieningen als warmte/koudeopslag en stadsverwarming. De omgeving profiteert daarvan mee. Met een 'code of conduct', te ondertekenen door aannemers, ontwikkelaars, adviseurs etc., wordt het niveau van duurzaamheid geborgd.

(Zie hiervoor verder hoofdstuk 6: Programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit.)

1.2. Gebieden

De geformuleerde opgaven en ambities van Wibaut aan de Amstel worden voor het gehele gebied opgenomen in een Plan voor de Openbare Ruimte. Per deelgebied worden verder uitgewerkte visies opgesteld. In dit stadium wordt per deelgebied of project volstaan met het aangeven van de betekenis daarvan voor Wibaut aan de Amstel. Daarbij beperken we ons tot de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort.

De projectdirecteur wordt opdracht gegeven tot het uitwerken van de Visie voor Oosteramstel en Amstelpoort op basis van de onderstaande kaders.



1.2.1. Oosteramstel – rehabilitatie en transformatie

De inzet bij de negentiende-eeuwse gordel is het behoud van de bestaande panden. Per situatie zal bekeken worden of er voldoende argumenten zijn om te komen tot sloop/nieuwbouw. Het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen voor heel Oosteramstel vindt plaats ten behoeve van bestaande bewoners en bezoekers. Het verwijderen van parkeergelegenheid op het maaiveld is gewenst om een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte te kunnen realiseren.

Amstelcampus en Parooldriehoek

Dit kader doet voor deze twee gebieden geen nieuwe richtinggevende uitspraken. De plannen zoals die in ontwikkeling zijn worden uitgewerkt binnen de voor beide projecten vastgestelde kaders. Bij het doorontwikkelen van de plannen krijgen drie elementen extra aandacht:

Een goede aansluiting van de plannen op de bestaande buurten. De openbare ruimte verbindt buurten door goed gebruik van materiaal, straatmeubilair e.d.

Een uitnodigende begane grond van de gebouwen langs de Wibautstraat en het zoveel mogelijk concentreren van uitwisselbare functies voor een breed publiek of met veel in- en uitloop in deze plinten, is gewenst. Hoofdentree (het adres van de gebouwen) moet de Wibautstraat zijn. Goede aansluiting van de gebouwen op het toekomstig profiel van de Wibautstraat.

Het Weesperplein/Rhijnspoorplein is een van de bijzondere plekken in het gebied. Daar waar het project Amstelcampus zich richt naar het Weesperplein moet dit vertaald worden in de plannen.

Wibautstraat ten noorden van de 1e Oosterparkstraat en het Jan Bommerhuis

Leidend bij de ontwikkeling van de Wibautstraat ten noorden van de 1^e Oosterparkstraat is de aansluiting op de buurt. Dat geldt zowel voor de bouwhoogte als voor de materialisering van de gebouwen. Ook geldt voor deze bebouwing dat de plint de verbinding moet kunnen vormen met de openbare ruimte, en transparantie en hoogte moet hebben die past bij een hoofdstraat. De bebouwing rond het Oosterpark is een referentie.

De 1e Oosterparkstraat en Ruyschstraat zijn belangrijke dwarsverbindingen. Bij herinrichting en herprofilering van deze straten moet de programmatisch gewenste versterking van deze verbindingen afleesbaar zijn van het ontwerp. Beide straten krijgen indien mogelijk continue boombeplantingen. De verwantschap met de Ceintuurbaan aan de westzijde van de Amstel wordt daar onder andere mee benadrukt.

De Wibautstraat krijgt een continu profiel waarin voor vier rijen bomen, vier rijstroken, vrijliggende fietspaden en brede trottoirs ruimte is. De bebouwing, de ‘wanden,’ kent een dergelijke continuïteit niet. Tussen de Ruyschstraat en 1e Oosterparkstraat kan de bouwhoogte van de negentiende-eeuwse gordel gehandhaafd blijven.

De openbare ruimte van het Jan Bommerhuis e.o. heeft onvoldoende kwaliteit, onder andere doordat de Oetgensstraat geen verbinding kent met de Wibautstraat. Het is dan ook wenselijk om hier te herontwikkelen. De inzet daarbij is het doortrekken van de Oetgensstraat tot aan de Wibautstraat. De verlengde Oetgensstraat zou daarbij een breedte moeten krijgen die ligt tussen de breedte van de Oetgensstraat (maximaal) en de 1^e Oosterparkstraat (minimaal). Bij de planontwikkeling moet de bebouwing in de Oetgendsdwaarsstraat tussen de Oosterparkstraat en Oetgensstraat worden meegenomen. Ook hier zijn de publieksgerichte functies in de plint gewenst, juist ook in de 1^e Oosterparkstraat.

Ter plaatse van het Jan Bommerhuis is een hoogteaccent stedenbouwkundig wenselijk. Hiermee wordt het belang van de kruising tussen Wibautstraat en 1^e Oosterparkstraat onderstreept. Naar aanleiding van nader onderzoek zal de exacte hoogte bepaald worden.

De bouwhoogte van de kavel ten zuiden van de verlengde Oetgensstraat heeft maximaal de bouwhoogte van de twintigste-eeuwse bebouwing langs de Wibautstraat ten zuiden van het Jan Bommerhuis.

Aansluitingen op de hoeken van dwarsstraten zijn even belangrijk als het noodzakelijke programma en de schaal van de boulevard.

Wibautstraat ten zuiden van het Jan Bommerhuis

De westelijke bebouwing langs dit gedeelte van de Wibautstraat wordt nu gekenmerkt door een aaneenschakeling van incidentele gebouwen, deels negentiende-eeuws, grotendeels twintigste-eeuws, zoals het Volkskrantgebouw, Hollandveste, het Luycksterrein en straks plan Mul. De volumes en bouwhoogtes van deze twintigste-eeuwse gebouwen zijn maatgevend voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing. Dat geldt ook voor die gedeelten van de straat waar nu nog negentiende-eeuwse bebouwing staat. De Parooldriehoek is een nieuwe entiteit. Continuïteit van de dwarsstraten en differentiatie van bouwhoogten zorgen voor een goede aansluiting op de naastliggende buurt. Aan de Wibautstraat ontstaat een volledig nieuw beeld dat voor een belangrijk deel de nieuwe identiteit van die straat bepaalt.

Ook voor dit gedeelte van de straat is een open en toegankelijke begane grond van de gebouwen langs de Wibautstraat en functies voor een breed publiek met veel in- en uitloop in de (hoeken) van de beganegrondverdiepingen uitgangspunt. Dat is het kenmerk van de gehele straat.

De westelijke Oosterparkbuurt en Transvaalbuurt

In de westelijke Oosterparkbuurt en de 'prachtwijk' Transvaalbuurt worden incidenteel sloop- nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, dat ook tijdens de stadsvernieuwing overwegend is gerespecteerd, blijft daarbij het uitgangspunt. Het adagium bij nieuwbouw is wel: terug naar de belangrijke uiterlijke kenmerken van de negentiende eeuw als het gaat om materialen, verticale parcelering, verdiepinghoogtes en woningentrees aan de straat. Of een vijfde bouwlaag acceptabel is, zal per situatie verschillend zijn en per geval beoordeeld moeten worden. Aspecten daarbij zijn onder andere de diepte van het bouwblok en de bebouwing aan de achterzijde van de te maken bebouwing.

De Weesperzijdestrook, ten noorden van de Ringvaart

Voor de Weesperzijdestrook (met uitzondering van de Wibautstraat) geldt dat de huidige structuur en bebouwingsaard uitgangspunt is bij eventuele sloop en nieuwbouw als het gaat om bouwhoogte, bouwvolume, materiaal, parcelering en entrees. Rooilijnen blijven ongewijzigd. Mogelijke uitzondering hierop is de aansluiting van de Oetgensstraat op de Weesperzijde, waar nu een discontinuïteit zit in de structuur.

Het creëren van alternatieve park eervoorzieningen in de Weesperzijdestrook ten behoeve van bewoners, maakt het beter mogelijk de ruimte voor voetgangers en groen te verruimen in het profiel van de Weesperzijde. Er worden meer plaatsen gecreëerd waar zicht op het water mogelijk is vanaf de wal of vanuit een zijstraat. Voor de woonschepen worden goede ligplaatsen gemaakt met duidelijke afspraken over walbeslag en toegankelijkheid.

1.2.2. Amstelpoort - transformatie

Het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen voor heel Amstelpoort vindt plaats ten behoeve van bestaande bewoners en bezoekers. Het verwijderen van parkeergelegenheid op het maaiveld is gewenst om een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte te kunnen realiseren.

Van der Kun, Postbank, Amstelstation en rand Eenhoorn

De herontwikkeling van het gebied rond het Amstelstation, inclusief het voormalige Postbankgebouw, de Van der Kunbuurt, de Brandweerkazerne en Handelsschool, café de Omval en de (rand van) het Eenhoorngebied, wordt als een samenhangende stedenbouwkundige opgave gezien. De nu sterk van elkaar gescheiden gebieden moeten met heldere routes en (zicht)lijnen verbonden worden. Het Amstelstation krijgt aan de Amstel een tweede oriëntatie, voor voetgangers en fietsers, aanvullend op de vervoersknoop aan de zijde van het Julianaplein. Het Juliana- en Bernhardplein worden als één geheel ontworpen. De mogelijkheid van een tweede kwaliteitshotel wordt onderzocht.

De bestaande plannen voor het project Amstelstation zijn uitgangspunt. In het gebied is ruimte en aanleiding voor stevig verdichten en intensiveren, om zo de potentie van het station maximaal te benutten. Van groot belang zijn goede verbindingen en overgangen naar het meer ontspannen Amsteldorp, het Julianapark en boerderij de Vergulde Eenhoorn, het icoon van het vernieuwde Eenhoorngebied. Voor dit gebied in de Watergraafsmeer wordt een plan gemaakt met als doel een buurt met een duidelijke, groene identiteit. Het toevoegen van oppervlaktewater moet daarin een rol in spelen.

De Van der Kunbuurt en Omval vormen samen het balkon van de Watergraafsmeer aan de Amstel. Dat krijgt uitwerking in een promenade aan de Amstel, en in een nieuwe visie op het gebied tussen de spoordijk en de Amstel.

Gestreefd wordt naar ontwikkeling van openbaar vervoer over het water.

De routes over de Ringdijk worden doorgezet onder de spoordijk, tot aan de Amstel, waardoor Watergraafsmeer aan de Amstel ontstaat. De hoofdfietsroute (landelijke fietsknooppunten) tussen Ringdijk en Amstel loopt vast in een onduidelijke situatie onder het spoor en is onveilig; dit zou moeten worden opgelost.

Kop Weespertrekvaart

Bij de herontwikkeling van het voornoemde gebied (Amstelstation e.o.) ligt de opgave goede verbindingen te realiseren tussen Overamstel en de Wibautstraat en tussen Overamstel en de Weesperzijde.

Tussen Overamstel en de Wibautstraat zou het verbeteren van alle soorten verkeersverbindingen wenselijk zijn. Voor het gebied tussen Overamstel en Weesperzijde is het verbeteren van de verbindingen voor langzaam verkeer noodzakelijk. Daarbij zijn de huidige capaciteitsaannames bij de ontwikkeling van het Amstelstation e.o. uitgangspunt.

De continuïteit van de Amsteloever moet versterkt worden door het landschappelijk beter inpassen van obstakels.

Gooiseweg

De Gooiseweg heeft iets paradoxaals. Wie in de omgeving fietst of wandelt ervaart de Gooiseweg als een groene zone in het stadslandschap. De Rozenburglaan mag met recht een 'laan' heten. Ingesloten tussen de Nieuwe Oosterbegraafplaats en de berm van de Gooiseweg, heeft deze een uniek parkachtig karakter. De functie van de Gooiseweg als verbinding de stad in genereert veel verkeer, met geluidsoverlast en een matige luchtkwaliteit als gevolg, maar aan deze weg staan nu geen huizen. Door het profiel neemt de Gooiseweg (inclusief bermen) een strook van 60 tot ruim 90 meter breed in.

Onderzoek wordt gedaan naar het herwaarderen van de Gooiseweg als groene stadsstraat binnen de bebouwde kom en entree vanaf de A10. Doel is het verbeteren van de luchtkwaliteit in relatie tot de bereikbaarheid met de auto van Wibaut aan de Amstel. De corridorfunctie van de Gooiseweg zal daarbij worden betrokken. Onderdelen daarvan zijn het effect van een 50 km. beperking en mogelijke doortrekking van een tramlijn. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat Rijkswaterstaat de Ringweg A10 juist wil verbreden. De aanliggende buurten kunnen beter met elkaar worden verbonden als de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd. Ten slotte zal de mogelijkheid van de noodzakelijke extra waterberging in het onderzoek worden betrokken. Er is sprake van een geïntegreerd stedenbouwkundig onderzoek. Het behoud van het Darwinplantsoen dat deel uitmaakt van de groenstructuur, zal daarbij uitgangspunt zijn.

1.2.3. Overamstel – transformatie en herstructurering naar gemengd woon/werkgebied

Overamstel neemt een bijzondere plek in Wibaut aan de Amstel in. De ontwikkelingen in dit gebied zijn indrukwekkend. Er ligt een kans om een nieuw woon-werkgebied te creëren, met unieke eigen kwaliteiten, die aan de zuidoostkant van

Amsterdam niet aanwezig zijn. Er kunnen nieuwe kleuren toegevoegd worden aan het bonte mozaïek van Oost-Watergraafsmeer. Overamstel biedt ook de mogelijkheid om bestaande kwaliteiten van de Watergraafsmeer te versterken. Het kan de ontwikkeling van het centrumgebied rond het Amstelstation extra ondersteunen, het kan extra kwaliteit toevoegen aan de uitloper van de Amstelscheg, en er zijn mogelijkheden doelgroepen te huisvesten die in andere buurten van Wibaut aan de Amstel nauwelijks geschikte woonruimten vinden (maatschappelijke opvang, mensen met fysieke beperkingen, gezinnen met kinderen). De groene-blauwe verbinding van de Diemer- en Amstelscheg kan met de herontwikkeling van Overamstel vorm krijgen.



De ambitie is om het gebied Overamstel eigen kwaliteit en karakter te geven én om het in alle opzichten deel uit te laten maken van, en te verbinden met de stad.

Daarvoor zijn goede verbindingen voor alle soorten vervoer en alle soorten van gebruik essentieel. Vervoer over water (bijvoorbeeld voor toeristen) kan hier een begin- en eindpunt hebben, bijvoorbeeld in de nabijheid van een nieuw te realiseren hotel. De metro moet niet alleen een verbinding door het gebied, maar vooral ook naar het gebied zijn, met voldoende functies naast de stations. Fietsforensen en zondags fietsers moeten via logische routes vanuit Zuid-Oost en Ouderkerk naar de binnenstad worden geleid.

2. Programma Amsteloever

Gevraagde beslissingen:

- 2.1. In te stemmen met de uitgangspunten voor het programma Amsteloever:
 - a. Verbeteren van de balans tussen wal- en waterfuncties.
 - b. Beter ordenen van wonen op het water.
 - c. Realiseren van meer en betere recreatiefuncties en meer en beter groen.
 - d. Attractiever maken van de wandel- en fietsroutes van binnenstad naar buitengebied.
- 2.2. Opdracht te geven de Visie nader uit te werken voor de Amsteloever
- 2.3. Opdracht te geven voor een onderzoek naar instrumenten voor het ordenen van het wonen op het water.
- 2.4. Achterstanden in handhaving en beheer zoveel mogelijk weg te werken

2.1. De opgave

De Amstel is de oorsprong, de eerste levensader van de stad. Samen met het IJ vormt de Amstel de meest basale structuur van de stad. De Amstel met haar oevers heeft vanaf het moment dat mensen zich daar vestigden een recreatiefunctie: een route om naar 'buiten' te trekken langs uitspanningen en luthoven.

Het Amsteloevergebied is 4,2 km lang en varieert in breedte (tussen rooilijn en oeverlijn) van 20 tot 150 meter. De oppervlakte van de openbare ruimte is ca. 80.000 m². Langs de oever liggen ongeveer 120 boten met een totale oppervlakte van circa 10.000 m².

De recreatiewaarde van de oever is afgenomen door het autoverkeer, het parkeren op de oever en het wonen op het water langs de oever. De oever van de Amstel is opgedeeld door lange linten van geparkeerde auto's en woonboten. Deze lange linten hebben een barrièrewerking en segmenteren de openbare ruimte in smalle stroken.

In de stedelijke transformatiezone Wibaut aan de Amstel neemt de Amsteloever een bijzondere plaats in. Voor de zone als geheel is een betere hechting aan de rivier en het mak en van een 'gastvrije oever' aan de Amstel een belangrijke kans op de versterking van de identiteit van het gebied. Herinrichting van de Amsteloever kan echter niet los worden gezien van de betekenis die de Amstel heeft voor Amsterdam als geheel. Sinds de vroege middeleeuwen is de Amstel de basis voor de landschappelijke verankering van Amsterdam. Ook nu is de Amstel in principe nog steeds de belangrijkste structurerende lijn die de binnenstad met het polderlandschap verbindt, hoewel deze betekenis door de huidige inrichting van de oever niet optimaal wordt ondersteund.

De uitdaging is de ruimtelijke kwaliteit te herstellen door de weidsheid van de oever en de Amstel weer te ervaren. Even belangrijk als de visuele beleving is de waterrecreatie. Door meer aandacht te vestigen op de roeisport, het spelevaren en het transport over water kan de Amstel geprofileerd worden als topelement in een topstad. 'I AMstel'.

Door de stedelijke transformaties in het project Wibaut aan de Amstel ontstaat een prachtige kans de betekenis van de Amstel als landschappelijke basislijn in de stad beter zichtbaar en bruikbaar te maken.

2.2. Uitgangspunten

Voor het programma Amsteloever gelden de volgende uitgangspunten:

- Het verbeteren van de balans tussen wal- en waterfuncties. Het gaat hierbij om het heroverwegen van het ruimtebeslag en de ruimteclaims van de waterfuncties opdat een haalbare en maatschappelijk gedragen toedeling

ontstaat van de woonfunctie op het water, de woonfunctie op de wal, de (water)recreatie op stedelijk en op buurtniveau, horeca en terrassen en het watertransport (watertaxi, waterbuslijn).

- Het beter ordenen van wonen op het water, waardoor het wonen op het water minder een barrière vormt en waardoor mogelijk de kwaliteit van het wonen op het water toeneemt.
- Het realiseren van meer en betere recreatiefuncties. Hiervoor moet de gewenste kwaliteit gedefinieerd worden, met als uitgangspunten rust, ruimte, ontspannen, bezinnen en onthaasten. De roeiwatersport en overige waterfuncties (zwemmen, waterfietsen, rondvaart en watertransport) moeten beter gepositioneerd worden.
- Het realiseren van meer en beter groen. Dit kan door parkeerplaatsen om te zetten in recreatieruimte. Gezocht moet worden naar vervangende parkeerruimte voor de buurtbewoners in de eigen buurt (dicht bij de hoofdontsluiting van de buurten).
- De auto als gast. Hiervoor zal de verkeerscirculatie op buurtniveau zo ontworpen moeten worden dat de openbare ruimte voor autoverkeer slechts de functie heeft van ontsluiting van de aan de oever gelegen functies.
- Het attractiever maken van de wandel- en fietsroutes van binnenstad naar buitengebied. Doel is met een doorgaande wandel- en fietsroute van de binnenstad naar het buitengebied een Oeverpark van 'binnenstad' naar 'buitengebied' te creëren. Zo ontstaat een attractieve verbinding met een hoge verblijfswaarde naar de groene scheg: de Amstel slingerend door het veenweidegebied met de landhuizen, molens en boerderijen.
- Het versterken van de continuïteit van de Amsteloever door het landschappelijk beter inpassen van obstakels. Daar hoort bij het aantrekkelijk maken van de doorgaande route voor wandelaars en fietsers door het beter inpassen van de 'kruisende' infrastructurele werken.

2.3. De ontwikkelingsstrategie

In 2007 heeft de heroverweging van de eerder in de besluitvorming vastgelopen visie op de Weesperzijde geleid tot de conclusie dat de Weesperzijde als deel van de Amsteloever pas een echte kwaliteitssprong kan maken wanneer fysiek en visueel een relatie met de Amstel wordt gemaakt en wanneer er alternatieve plekken voor de oever als buurtpark eervoorziening wordt gevonden.

Dit leidde tot het inzicht dat voor het realiseren van alternatieve parkeerplekken (zodat er ruimte voor groen en recreatie ontstaat) en voor het ordenen van het wonen op het water (zodat de oever weer als oever kan worden beleefd) een andere aanpak op een grotere schaal nodig is. Deze groter schaal beslaat zowel de (aanliggende) buurt(en) als de hele lengte van de Amstel van het stadsdeel. Daarom is nu voor een programmatische aanpak gekozen, het programma Amsteloever, te ontwikkelen onder de paraplu van het projectbureau Wibaut aan de Amstel. De ambitie voor de Amstel is een van de dragers van het project Wibaut aan de Amstel en tegelijkertijd biedt het project Wibaut aan de Amstel de mogelijkheid om de opgave voor de Amsteloever te realiseren.

Om de hierboven uitgewerkte opgave en uitgangspunten uit te kunnen voeren moet eerst het wonen op het water worden geordend, ook moeten voor het parkeren alternatieve oplossingen worden bedacht. Voor de uitvoering van de ordening van het wonen op het water moeten instrumenten worden ontwikkeld. Daarnaast is goed partnerschap tussen eigenaar/ontwikkelaar van de woonboot en de overheid een belangrijke randvoorwaarde. Pas na de ordening kunnen andere functies worden gerealiseerd op en aan de Amstel.

Met het programma Amsteloever is al een voortvarende start gemaakt, vooruitlopend op de instelling van het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft in dit verband een aantal belangrijke besluiten genomen. Die besluiten zijn dat het Dagelijks Bestuur:

- Het plan van aanpak oever- en woonbotenbeleid heeft vastgesteld.
- Opdracht heeft gegeven om de dossiers over te dragen van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer aan de dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam (BBA) en om na de uit te voeren nulmeting te starten met handhaving in de deelgebieden.
- Heeft ingestemd met de inhuur van BBA voor het opstellen van woonbotenbeleid (exclusief het deel over het oeverbeleid).
- Heeft ingestemd met het blijven bevroren van het aantal woonboten, conform het huidige beleid.
- Heeft ingestemd met het uitwerken van een systematiek voor het ruilen van ligplaatsen en verplaatsen, concentreren en deconcentreren.

2.4.1. Stappen

Eerst een visie op de Amstel (Masterplan), vervolgens het ordenen volgens die visie, met daarvoor ontwikkelde instrumenten. In de tussentijd beheert de overheid de oever, anticiperend op de uitvoering van het Masterplan.

Visie

Op basis van de studieopdracht die wordt uitgevoerd door landschapsarchitect mw. Ytje Feddes wordt de discussie gestart. De presentatie van de studie moet leiden tot een debat. Het voeren van het debat zorgt voor het meedenken en creëert verwachtingen. Uit het debat wordt een opdracht voor het maken van het Masterplan gedestilleerd. Het streven is de presentatie van het Masterplan eind zomer 2008 te houden zodat vaststelling eind 2008 plaatsvindt. Het Masterplan is het ontwikkelingskader voor de komende dertig jaar.

Ordenen

De belangrijkste instrumenten voor het ordenen van het wonen op het water zijn het bestemmingsplan en de 'vervangings- en verbouwingsrichtlijnen voor woonboten'. In die richtlijnen wordt het stedenbouwkundige element geïntroduceerd: het Dagelijks Bestuur krijgt een vrijstellingsmogelijkheid van de strenge maximale maten, op grond van stedenbouwkundige argumenten (het Masterplan). Het Masterplan zal na vaststelling ook vertaald worden in het bestemmingsplan.

Daarnaast is een onderzoek nodig naar mogelijke instrumenten waarmee geïntervenieerd kan worden in de mutaties van woonboten. Ook wordt onderzocht of een fonds systematiek ontwikkeld kan worden voor bijvoorbeeld het aanleggen van afmeervoorzieningen.

Tijdelijk beheer openbare ruimte (incl. de Amstel)

Vooruitlopend op de herinrichting van de Amsteloever en de ordening van de waterfuncties wordt de openbare ruimte beheerd aan de hand van tijdelijke beheer- en handhavingsplannen.

Het doel is de achterstand in handhaving weg te werken opdat er een 'nul-moment' ontstaat. Daarmee wordt bedoeld: een moment waarop er duidelijkheid is over beheertaken en –niveau en langlopende handhavingzaken zijn beëindigd. Met als resultaat: vertrouwen en partnerschap tussen bewoners en overheid met het oog op toekomstige veranderingen.

2.4.2. Uitvoering

Om de ontwikkelingsstrategie tot uitvoering te kunnen brengen zijn twee zaken nodig. Ten eerste: het ontwikkelen en vaststellen van de visie (Masterplan) en ten tweede: het beschikbaar krijgen van interventiemiddelen (ordeningsinstrumenten).

Daarna volgt de uitvoering. Voor wat betreft de openbare ruimte ligt het primaat binnen de deelgebieden van Wibaut aan de Amstel. Het ordenen van het wonen op het water overstijgt echter de schaal van de deelgebieden; dit is een aparte coördinatieopdracht. De uitvoeringsopgave op gebiedsniveau bestaat uit:

- uitwerking van het Masterplan in de deelgebieden in openbare ruimte plannen
- verkeerscirculatieplannen
- vervangende parkeerruimte ontwikkelen
- herinrichten van de openbare ruimte aan de Amsteloever
- creëren van vervangende ligplaatsen (zoals globaal aangegeven in het Masterplan)

De ambitie is hoog. Om de ambitie te realiseren is tot nu toe (zonder Wibaut aan de Amstel) uitgegaan van een realisatietermijn van dertig jaar. Indien de opgave wordt aangepakt in samenhang van geld en tijd, kan er een versnelling worden gemaakt. Die versnelling wordt bepaald door het aantal deelprojecten dat zich zal voordoen waarbij vervangende parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd. Ook wordt dit bepaald door het investeringstempo voor de openbare ruimte.

3. Programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit

Gevraagde beslissingen:

- 3.1. In te stemmen met de uitgangspunten voor het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit
 - a. Creëren van een aantrekkelijk gebied voor bewoners, gebruikers en ontwikkelaars.
 - b. Zo veel mogelijk vermijden van beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen.
 - c. Leveren van een bijdrage voor de stad op de aspecten bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit.
- 3.2. Opdracht te geven het programma uit te werken in concrete maatregelen op de terreinen mobiliteit en infrastructuur en vastgoedontwikkeling.
- 3.3. Opdracht te geven het totaal van projecten in Wibaut aan de Amstel zoveel als mogelijk CO₂-neutraal te ontwikkelen.

3.1 De opgave

Vanuit het belang van een goed leefklimaat en de voortgang van de ontwikkelingen ligt de lat hoog. De herontwikkeling van Wibaut aan de Amstel wordt aangegrepen om het milieutechnische imago van het gebied te verbeteren. De Wibautstraat mag op termijn niet meer de meest onaantrekkelijke straat van Amsterdam zijn, maar wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied, waar de kleuren groen, blauw en turkoois overheersen. Het sturen op het verbeteren van de aspecten Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit zal in belangrijke mate bijdragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van Wibaut aan de Amstel.

De luchtkwaliteit in delen van Wibaut aan de Amstel is slecht, met name ten gevolge van het intensieve autoverkeer. Door de ontwikkelingen in het gebied (toevoegen van bebouwing) en rondom het gebied (verbreding A10, ontwikkelingen in de oostelijke binnenstad, herwaarderen wegen in Zuider-Amstel en de Pijp) zal het autoverkeer verder toenemen. Daarmee komt, indien er geen aanvullende maatregelen genomen worden, de leefbaarheid van het gebied verder onder druk te staan en ontstaan belemmeringen voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Bereikbaarheid versus leefbaarheid, het corridorbesluit versus de (woning-) bouwopgave, de filosofie van de compacte stad als duurzame stad versus de lokaal negatieve gevolgen van intensiveren voor het leefklimaat: het zijn belangen die met elkaar strijden. Dat legitimeert een integrale en programmatische aanpak van Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit door het Projectbureau Wibaut aan de Amstel.

Gericht en in samenhang sturen op de verbeteringen in Wibaut aan de Amstel is noodzakelijk, anders stagneren ontwikkelingen of ontstaat een bereikbaarheidsinfarct. Om daarin succesvol te zijn kan het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit zich in zijn analyse niet beperken tot het hoofdnet auto in het projectgebied Wibaut aan de Amstel, maar moet het zich richten op de hele zuidoostelijke entree van Amsterdam.

De schaal van maatregelen om de CO₂-uitstoot te beperken overstijgt de schaal van individuele projecten. Een warmtenet is bijvoorbeeld pas doelmatig als de omvang ervan voldoende groot is. Koude/warmteopslag kan effectiever worden bij een goede mix van functies (woningen, kantoren). Een goede ruimtelijke verdeling van functies (wonen en werk en) in relatie tot infrastructuur (stations, hoofdnet auto) kan de omvang van verkeersstromen en de keuze tussen vervoersmodaliteiten sterk beïnvloeden. Ook dat legitimeert een programmatische aanpak van de aspecten luchtkwaliteit en milieu. Het vraagt om het in samenhang benaderen van Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit.

Juist voor het onderwerp bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit kan de centrale stad meerwaarde bieden. De centrale stad is immers verantwoordelijk voor bereikbaarheid en mobiliteit op stedelijk niveau. Verdichting binnen de compacte stad leidt in die stad tot meer automobiliteit en slechtere luchtkwaliteit, behalve als geïntegreerde oplossingen worden gezocht. Dat is van belang voor de omliggende

buurten, maar ook voor de stad als geheel. De centrale stad wordt bovendien door het rijk als serieuze gesprekspartner gezien, wat van belang is om de verbreding van de A10 zo effectief mogelijk te beïnvloeden. Tot slot is de centrale stad ontwikkelaar van het deelgebied Overamstel en dat is van belang voor het creëren van samenhang tussen alle deelgebieden langs de Amstel en voor het verbeteren van de zuidoostelijke ontsluiting van de stad. Ook met het stadsdeel centrum, de beheerder van het gebied tussen Mr. Visserplein en de Singelgracht zal op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit moeten worden samengewerkt.

3.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit is:

- Het gericht en in samenhang aansturen op de verbetering van de aspecten Bereikbaarheid, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit in het gebied van Wibaut aan de Amstel om:
- Een aantrekkelijk gebied voor bewoners, gebruikers en ontwikkelaars te creëren.
- Beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen vanwege regelgeving te vermijden.
- Een bijdrage te leveren aan de opgaven voor de stad en met name voor de 'zuidoostelijke entree' op de aspecten bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit.

Het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit wordt ingekaderd door gemeentebrede doelstellingen die zijn vastgelegd in:

- Actieplan luchtkwaliteit, gericht op een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad door vijftig acties. Deze acties zijn zowel specifieke maatregelen, gericht op concrete knelpunten, als algemene maatregelen. Concrete doelstelling is om de uitstoot van stikstof en fijnstof met 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ te laten afnemen, door een vermindering van 15% van de autoverplaatsingen binnen de ring ten zuiden van het IJ.
- Actieplan Voor een gezonde stad 2008-2014 is in juni 2007 als discussiestuk gelanceerd. In dit actieplan wordt de urgentie om de luchtkwaliteit binnen de ring A10 te verbeteren vertaald in concrete maatregelen. De 'kernmaatregelen' zijn: milieuzonerings- en bronmaatregelen en verhoging van de parkeertarieven. Deze gaan vergezeld van zes aanvullende maatregelen die het effect van de kernmaatregelen versterken en het draagvlak vergroten, te weten: verbetering van het openbaar vervoer, stimuleren van gebruikmaking van de fiets en het openbaar vervoer, introductie van een gastenparkeerpas, P+R voorzieningen, dynamisch verkeersmanagement en buurtgarages.
- Het Besluit corridors is op 24 februari 2005 door het college genomen en op 11 januari 2005 voor onbepaalde tijd verlengd. Het regelt de status en investeringsprioriteiten voor de stedelijke corridors. Doelstelling van de corridors is een goede, gestuurde doorstroming op routes dwars door de stad. De Zuid Corridor omvat de Gooiseweg vanaf de A10 en de Wibautstraat. Stadsregie bewaakt de doorstroming van de corridors.

Het Actieplan heeft enige vertraging opgelopen, maar staat inmiddels hoog op de stedelijke agenda.

Klimaatprogramma Amsterdam is (vernieuwd) in voorbereiding en vertaalt het maatschappelijk en politiek toegenomen gevoel van urgentie in twee centrale doelstellingen. Ten eerste het bereiken van een niveau van CO₂-uitstoot in 2025 dat 60% bedraagt van de uitstoot in 1990 en ten tweede een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in uiterlijk 2015. Het huidige beleid richt zich al sinds jaren op energiebesparing en toepassing van duurzame energie. Daartoe werken de veertien stadsdelen samen op basis van een door ieder stadsdeel opgesteld klimaatprogramma.

3.3 De ontwikkelingsstrategie

Wibaut aan de Amstel concentreert zich op maatregelen die binnen de invloedssfeer en de zeggenschap van het Projectbureau liggen waarbij het streven van het programma om te komen tot een integrale aanpak overeind blijft. Deze maatregelen zijn uitwerking van of een aanvulling op de maatregelen die voortkomen uit het stedelijke Actieplan Luchtkwaliteit en sluiten aan op het stedelijke Actieplan Voor een gezonde stad 2008-2014 en op Voorrang voor een gezond en duurzaam stadsdeel van het stadsdeel.

De maatregelen binnen het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit worden in twee categorieën onderverdeeld:

- Mobiliteit en infrastructuur
- Vastgoedontwikkeling

3.3.1 Mobiliteit en infrastructuur

- Versterken van de bereikbaarheid door het versterken van alternatieve vervoersmogelijkheden over water, per fiets en per openbaar vervoer;
- Verlagen van de maximale snelheid waar het kan;
- Voorstellen formuleren binnen het corridorbesluit, zonder vastgoedontwikkelingen te beperken;
- Realiseren van park eergarages en transferia aan de ring.

Wibaut aan de Amstel mag niet leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid door toename van verkeer. De opgave is om een samenhangend en afgewogen oplossing te vinden om aan zowel het corridorbesluit als de doelstellingen van de compacte stad te voldoen.

In de eerste plaats kan dit door de beperking van de extra bewegingen van het autoverkeer als gevolg van de realisatie van (het programma van) Wibaut aan de Amstel zelf, en nog meer specifiek de beperking van zwaar verontreinigende voertuigen (zoals oude diesels). Dat laatste aspect valt weer onder de centrale stad, zodat een actieve rol van het projectbureau vraagt.

Wibaut aan de Amstel kan hierop sturen door in te zetten op versterken van het openbaar vervoer, op goede fietsparkeervoorzieningen en fietsroutes, op aantrekkelijke looproutes van en naar openbaar vervoer en op een kwaliteitsimpuls van de metro-entrees. Ook met keuzes omtrent (in pandige) parkeervoorzieningen kan de automobilititeit worden beïnvloed. De inzet is het beperken van het aantal parkeerplaatsen met behoud van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod. Gebouwde parkeervoorzieningen krijgen zoveel mogelijk de functie voor dubbelgebruik door bewoners en bezoekers. Gebouwde parkeervoorzieningen worden ook gerealiseerd ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen op maaiveld.

Het doel van Wibaut aan de Amstel is om het modal split auto-OV-fiets om te buigen naar een groter gebruik van minder vervuilende voertuigen en modaliteiten. Voor bezoekers van de stad sorteren parkeergarages en transferia aan de ring met makkelijke OV-verbindingen effect. De mogelijkheden van vervoer over water worden verder uitgewerkt. De invoering van de stads fiets kan een waardevolle bijdrage leveren.

Om succesvol te zijn in verkeersregelende maatregelen is het een voorwaarde dat vanuit het Projectbureau wordt ingezet op een sterke interactie met de stedelijke diensten en het stadsdeel. Stimulering van het openbaar vervoer, garanderen van de doorstroom van verkeer en (dynamisch) verkeersmanagement, vragen immers om een aanpak op het niveau van stadsdeel, stad en regio.

In Wibaut aan de Amstel wordt nu niet overal voldaan aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit. De basisdoelstelling is om wel te gaan voldoen. Wibaut aan de Amstel mag dus niet leiden tot een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit maar minimaal tot een stabilisatie.

Deelprojecten mogen volgens het besluit luchtkwaliteit slechts in niet-betekende mate bijdragen aan het overschrijden van de luchtkwaliteitsnorm. Uitgangspunt is steeds dat door de 'som' van de verschillende ontwikkelingen de luchtkwaliteit verbetert. Uit een recente prognose blijkt weliswaar dat de luchtkwaliteit de komende jaren beter zal worden, maar dit is het gevolg van generieke maatregelen buiten Wibaut aan de Amstel. Zonder aanvullende maatregelen wordt deze autonome verbetering (deels) teniet gedaan door de ontwikkelingen binnen Wibaut aan de Amstel. Bij iedere ontwikkeling geldt daarom de inspanningsverplichting om alle mogelijkheden voor verbetering van de luchtkwaliteit te onderzoeken. Anders kan een situatie ontstaan waarin een deel van de gewenste en geplande ontwikkelingen niet door kan gaan.

Luchtkwaliteit wordt betrokken in de milieu en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de concessie van bouwprojecten (zogenaamde 'bouwenveloppe'). Luchtkwaliteit is één van de afwegingskaders voor transformatie van gebieden. Het is sturend bij programmatische- en stedenbouwkundige ontwerpkeuzen.

3.3.2 Vastgoedontwikkeling

De ambitie is om het gebied CO2 neutraal te ontwikkelen. In een gebied waar Waternet en Nuon zijn gevestigd moet een innovatieve en ambitieuze doelstelling haalbaar zijn. Belangrijk hierbij is het verduurzamen van de nieuwe maar ook de bestaande woningvoorraad. Binnen Wibaut aan de Amstel liggen mogelijk heden voor de beperking van de uitstoot van CO2 door:

- koude/warmteopslag - bij iedere deelgebiedontwikkeling
- het toepassen van cv-ketels met extra lage uitstoot NOx (en CO2),
- het, indien mogelijk, toepassen van stadsverwarming

Verder liggen er binnen het programma mogelijk heden om samen met ontwikkelaars vanaf de start van het ontwikkelingsproces te kijken naar het mobiliteitsbeleid van de vestigende bedrijven. Hoe komen mensen en goederen van en naar de locatie? Dat geldt ook voor woonmilieus of vervoersconcepten (deelauto's / electroscooters op complexniveau).

Code of conduct

De Zuidas ontwikkelt een nieuw instrument ter bevordering van duurzaamheid: de zgn. 'Code of conduct'. Toekomstige adviseurs, aannemers, leveranciers e.d wordt gevraagd deze code te ondertekenen. Zo wordt een 'level playing field' gecreëerd: een goed niveau van duurzaamheid wordt geborgd en partijen kunnen dan verder op alle andere aspecten concurreren. Onderwerpen die in een Code of Conduct kunnen worden opgenomen zijn: minimale milieu-impact van materialen, terugnemen van milieuschadelijke stoffen, afval in het bouwproces naar nul, respect voor natuur en landschap, gebruik van schone voertuigen/materieel tijdens de bouw, duurzaam bouwen etc.

Een interessante ontwikkeling waar in Wibaut aan de Amstel op kan worden aangehaakt. Onderzocht wordt hoe dit effectief kan worden opgenomen in de bouwenvolp.

Investeren in duurzaamheid van oude woningen

Het is de inzet van Wibaut aan de Amstel dat de ontwikkeling van nieuw vastgoed in het projectgebied een positieve bijdrage levert aan de aangrenzende gebieden, zoals bij voorbeeld de Oosterpark- en de Transvaalbuurt. In de prestatieafspraken met de ontwikkelende partijen zal worden ingezet op het investeren van de (meer) opbrengsten uit Wibaut aan de Amstel in de energiekwaliteit van de oude gebouwen en woningen.

3.3.3. Uitvoering

Sturing en monitoring

Sturing op maatregelen binnen het programma, aansluiten op maatregelen buiten het programma en monitoring op de effecten van de genomen maatregelen zal gedurende de hele ontwikkelperiode van het programma Wibaut aan de Amstel noodzakelijk zijn. Direct vanaf de start van Wibaut aan de Amstel zal continu gekeken worden naar de gevolgen van verschillende ontwikkelscenario's voor luchtkwaliteit en bereikbaarheid,

naar de mogelijk te nemen maatregelen op het gebied van verkeer en vastgoed en naar de benodigde maatregelen voor de uitvoering van de ontwikkelscenario's.

Actief programmamanagement

Kaders waarbinnen deze sturing plaatsvindt zullen tijdens de hele ontwikkelperiode afgestemd moeten blijven op de (snel) veranderende regelgeving en ontwikkelscenario's. Dit vraagt om een actief programmamanagement binnen Wibaut aan de Amstel.

Samenwerking met centrale stad en stadsdeel

Als vraagstukken niet binnen het programma Wibaut aan de Amstel zijn op te lossen, zullen aanvullende maatregelen in een groter gebied nodig zijn. Het programmamanagement van Wibaut aan de Amstel zal actief de samenwerking met de centrale stad en het stadsdeel zoeken.

Wibaut aan de Amstel haakt aan bij het Projectbureau luchtkwaliteit Amsterdam voor betere kennisdeling en zal waar mogelijk in samenspraak deelnemen aan pilots.

4. Organisatie

Bestuurlijke samenwerking

- 4.1. Een bestuurlijke samenwerking aan te gaan tussen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en de centrale stad voor het gebied Wibaut aan de Amstel bestaande uit de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1.
- 4.2. In te stellen een Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel bestaande uit twee wethouders van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en twee wethouders van de centrale stad. Alle bestuurlijke besluitvorming voor het projectgebied wordt door het Bestuurlijk Overleg voorbereid, het geeft planproducten vrij voor inspraak en besluitvorming en stelt definitieve aan het College en/of DB voor te leggen besluiten en (raads)voordrachten vast. De (raads)voordrachten of besluiten worden ter goedkeuring aangeboden aan het college van B&W en/of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.3. Het coalitiebesluit voor te bereiden deze voor 1 januari 2009 ter besluitvorming voor te leggen.

Instellingsbesluit

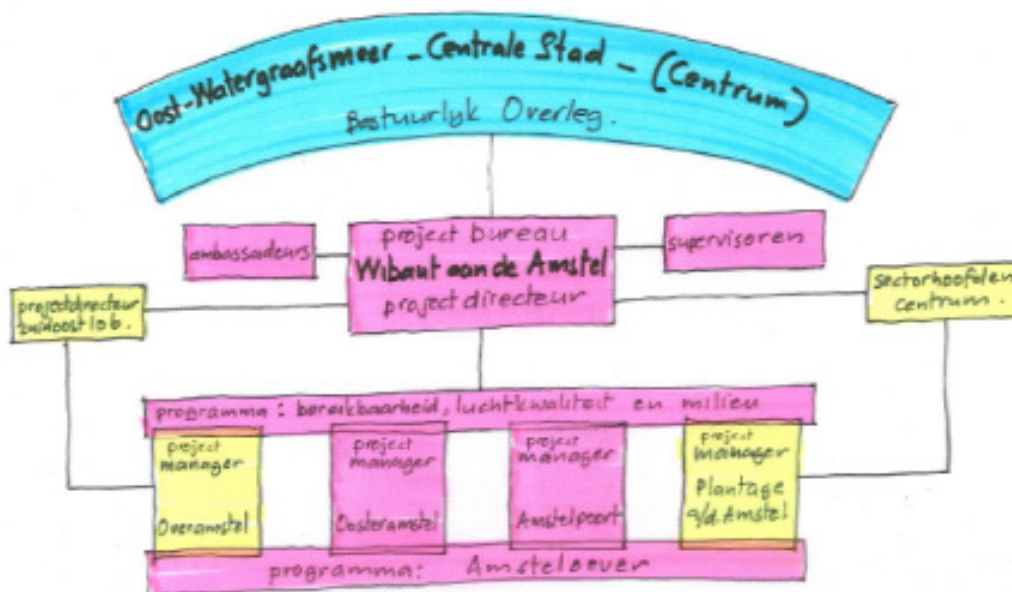
- 4.4. In te stellen het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Tot het projectgebied van het projectbureau Wibaut aan de Amstel behoren de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1. Het projectbureau Wibaut aan de Amstel is belast met de voorbereiding en uitvoering van:
 - De besluiten die door het betreffende bestuursorgaan (B&W of DB stadsdeel Oost/Watergraafsmeer) zijn genomen, na voorbereiding door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel, betreffende de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel.
 - Alle besluiten en werkzaamheden die noodzakelijke zijn voor de realisatie van de projecten, waaronder strategiebesluiten, projectbesluiten, investeringsbesluiten en uitvoerings-/ en overdrachtsbesluiten.
 - Het bewaken van financiële en procedurele kaders van de projecten.
- 4.5. Kennis te nemen van de benoeming van de heer drs. B.L. Loeven tot projectdirecteur van het projectbureau Wibaut aan de Amstel per 1 april 2008. De projectdirecteur:
 - Staat aan het hoofd van het projectbureau.
 - Is integraal ambtelijk verantwoordelijk voor alle aan het projectbureau opgedragen taken en bevoegdheden binnen het projectgebied.
 - Is belast met de organisatie van alle aan het bureau opgedragen taken en werkzaamheden.
 - Is belast met de inrichting van het projectbureau en de inschakeling van binnen/ of buitengemeentelijke expertise.
 - Is belast met de leiding van de door het bureau ingehuurd medewerkers.

- De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals deze gelden binnen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.6. In te stemmen met de volgende overdacht van financiële bevoegdheden van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer naar de centrale stad per 1 januari 2009, waarbij het volgende geldt:
- De bevoegdheden ten aanzien van het beheer en uitvoeren van de grondexploitaties, het verlenen van krediet, de bevoegdheden op de grond van de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede de verwerving van grond, opstallen en het vestigen van erfpachtrechten van project Wibaut aan de Amstel komen te liggen bij de centrale stad. De bevoegdheid tot vaststelling van grondexploitaties met een investerings- of opbrengstniveau hoger dan € 0,5 mio lag al bij de centrale stad.
 - De reeds gemaakte kosten binnen de lopende grondexploitaties in het projectgebied Wibaut aan de Amstel worden verrekend met het OGA. Er wordt een voorstel geformuleerd voor de verrekening van de geactiveerde proceskosten van deze grondexploitaties en voor de indicatieve positieve kasstromen met betrekking tot de proceskosten, die Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft opgenomen in het schommelfonds. Dit voornemen maakt deel uit van het financiële kader.
 - Het financiële kader voor de nieuwe en de lopende grondexploitaties, inclusief een meerjarenperspectief voor de proceskosten, wordt vastgesteld in het strategieberaad.
 - De bevoegdheden ten aanzien van het integrale projectbudget van projectbureau Wibaut aan de Amstel gaan over naar directeur OGA.
 - De directeur OGA verleent ondermandaat/ ondermachtiging aan de projectdirecteur ten aanzien van rechtshandelingen en feitelijke handelingen.
 - De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals opgesteld in het ondermandaat/ ondermachtiging en vastgesteld in de notitie Sterke Projecten (College van B&W d.d. 5 juni 2007, nr 2007-3034). Dit zijn de volgende kaders: Administratieve Organisatie, Risicomanagement, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, P&C cyclus/ kalender, Financiële informatievoorziening, BTW, Projectcontrol, Plaberum, Grondexploitatie, Grondprijzenbeleid, Bodemsanering, Uitgiftebeleid, Erfpacht en Verwerving.
 - Bij eventuele geschillen tussen de projectdirecteur en de directeur OGA beslist de wethouder en/ of het College.
- 4.7. In te stellen een supervisieteam als onderdeel van het Projectbureau.
- 4.8. In te stellen een ambassadeursteam dat gevraagd en ongevraagd advies kan geven aan de projectdirecteur.
- 4.9. In te stemmen met de bestuurlijke aansturing van het deelgebied Overamstel door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel per 1 april 2008 en met de overdracht van dit deelgebied van het projectbureau Zuidoostlob aan het projectbureau Wibaut aan de Amstel per 1 januari 2010.

- 4.10. In te stemmen met de bestuurlijke aansturing op hoofdlijnen van het project herprofilering Wibautas (Masterplan) en van andere hoofdinfrastructurele activiteiten in het plangebied door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel en kennis te nemen van de ongewijzigde ambtelijke aansturing van deze projecten door de dienst IVV. De bevoegdheden t.a.v. de hoofdinfrastructuur, zoals beschreven in de Nota Stedelijke Infrastructuur blijven onveranderd.
- 4.11. Opdracht te geven voor het maken van procesafspraken binnen het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer in geval van overlap van het projectgebied Wibaut aan de Amstel met de stedelijke vernieuwingsgebieden, zoals de Transvaalbuurt en Oosterparkbuurt-Zuid.

4.1. Inleiding

Om de ambitie zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 waar te kunnen maken is een sterke projectorganisatie nodig. In dit hoofdstuk wordt een voorstel gedaan tot het instellen van een Projectbureau dat wordt aangestuurd door een projectdirecteur. Deze projectdirecteur is niet in dienst van het stadsdeel maar van de Wibautgroep. De projectdirecteur wordt direct aangestuurd door een Bestuurlijk Overleg dat bestaat uit twee centrale wethouders en twee wethouders van het stadsdeel.



Het Bestuurlijk Overleg en het projectbureau beogen een sterke regie op proces, programmering, samenhang en geld en op samenwerking tussen alle stakeholders onder leiding van een projectdirecteur. Een supervisieteam (stedenbouwkundige en landschapsarchitect) bevordert en stimuleert de ruimtelijke samenhang en kwaliteit.

De bevoegdhedenverdeling tussen centrale stad en het stadsdeel blijft in hoofdlijnen ongewijzigd, maar besluiten worden gezamenlijk en in samenhang voorbereid. Een Bestuurlijk Overleg agendeert de besluiten bij de deelraad en gemeenteraad. De centrale stad en het stadsdeel bepalen samen de strategische ontwikkelingsvisie van Wibaut aan de Amstel, waaronder de positionering, typering en ontwikkelingsplanning. De centrale stad bepaalt de financiële kaders in grondexploitaties (en een vereveningsfonds op het niveau van Wibaut aan de Amstel) en de financiële en programmatische kaders voor het hoofdnet auto.

Het stadsdeel stelt de programmatische en stedenbouwkundige kaders voor het gebied en de uitwerkingen voor deelprojecten vast, binnen de beleidskaders van stad en stadsdeel. De deelraad stelt bestemmingsplannen vast. Daar waar derden bevoegd zijn (rijk, provincie, regio of private partijen) trekken stad en stadsdeel samen op, vanuit een visie en het gezamenlijke belang.

Bestaande projectbesluiten zijn uitgangspunt in de opdracht aan het Projectbureau (in 2008 geldt dit voor bijvoorbeeld Amstelcampus, Parooldriehoek en Amstelstation). De vigerende structuurschets, woonvisie en andere beleidsdocumenten zijn de basis voor de ontwikkeling van Wibaut aan de Amstel.

4.2. Sterke projecten, sterke diensten

Bij besluit van 5 juni 2007 heeft het college van B&W het besluit Sterke projecten genomen. Met de bestuursopdracht 'Aansturing grootstedelijke projecten ruimtelijke sector' is richting gegeven aan de gewenste organisatie van grote ruimtelijke projecten. Dat heeft vervolgens geleid tot een uitwerking door de verschillende diens ten. Hierin is vooral aandacht besteed aan de definiëring van coalitieprojecten en de bijbehorende bestuurlijke en ambtelijke organisatie. Wibaut aan de Amstel wordt uitgewerkt volgens deze afspraken.

Coalitieprojecten zijn projecten met een investeringsvolume van de gemeente van meer dan 75 miljoen euro waarvan de verwezenlijking van strategisch belang is voor de ontwikkeling van de stad als geheel en/of de regio. Deze projecten kennen een hoog risicoprofiel. Aansturing vindt plaats door stad en stadsdeel samen. Het is niet zo dat alle bevoegdheden verdeeld binnen coalitieprojecten bij de centrale stad worden gelegd, maatwerk wordt geadviseerd. Een aantal aanbevelingen dat wordt gegeven:

- Een goede voorbereiding is essentieel – investeer hierin, dat levert later veel profijt op.
- Houdt het aantal bestuurlijke lagen en bestuurlijke colleges zo beperkt mogelijk.
- Instemming van zowel stad als stadsdeel is vereist.
- Er is een Bestuurlijk Overleg dat de opdrachtgever is van de projectdirecteur van het in te stellen Projectbureau.
- Dit Bestuurlijk Overleg besluit ten finale over al die zaken die niet uitdrukkelijk zijn voorbehouden aan B&W, raad, Dagelijks Bestuur of stadsdeelraad.
- De projectdirecteur krijgt binnen de door de stuurgroep vastgestelde kaders mandaat.
- De projectdirecteur is in dienst bij de Wibautgroep – want hierdoor wordt zijn onafhankelijkheid binnen de gemeente gewaarborgd.
- De projectdirecteur besluit wie het Projectbureau inzet.
- Het aanstellen van een projectcontroller is een vaste voorwaarde.
- Een coalitieproject start met een zogenaamd instellingsbesluit van stad en stadsdeel.

Coalitieprojecten die onder de definitie Sterke Projecten vallen conform het besluit Sterke Diensten Sterke Projecten moeten bestuurlijk en ambtelijk worden ingesteld. Coalitieprojecten zijn projecten die bestuurlijk aangestuurd worden door een samenwerkingsverband tussen centrale stad en stadsdeel. Bij coalitieprojecten wordt in ieder geval de financiële bevoegdheid bij de centrale stad gelegd. De verdeling van de overige bevoegdheden is maatwerk. In het geval van Wibaut aan de Amstel zal alleen de financiële bevoegdheid wijzigen, andere bevoegdheden blijven ongewijzigd. De verantwoordelijkheid voor de grondexploitaties binnen het gebied gaat over naar de directeur OGA. Bij de overdracht zullen de reeds gemaakte kosten binnen de lopende

grondexploitaties in het projectgebied worden verrekend met het OGA. Er wordt door het projectbureau een voorstel geformuleerd voor de verrekening van de geactiveerde proceskosten van deze grondexploitaties en voor de indicatieve positieve kasstromen met betrekking tot de proceskosten die het stadsdeel heeft opgenomen in het schommelfonds.

Deze overdracht is gepland op 1.1.2009. De grotere grondexploitaties werden overigens altijd al door de gemeenteraad vastgesteld. Het stadsdeel is op dit moment verantwoordelijk voor het administratief beheer en draagt de verantwoordelijkheid om binnen de vastgestelde budgetten te blijven; dit administratief beheer en de budgetverantwoordelijkheid gaan over naar de centrale stad.

Aan een coalitieproject zijn door de gemeenteraad eisen gesteld. Op basis van deze bestuurlijk vastgestelde eisen, wordt door het in te stellen projectbureau Wibaut aan de Amstel een coalitiebesluit voorbereid. Het coalitiebesluit wordt voorbereid conform artikel 34 van de verordening op de stadsdelen en wordt voor 1.1.2009 aan het bestuur ter vaststelling voorgelegd.

Naast het coalitiebesluit wordt ook een strategiebesluit voorbereid, conform het plaberum, met een financieel kader inclusief een meerjarenperspectief voor de proceskosten. Vooruitlopend op het coalitiebesluit wordt per 1.4.2008 het projectbureau Wibaut aan de Amstel ingesteld. De bestuurlijke samenwerking krijgt vorm door de instelling van een Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel dat bestaat uit twee wethouders van de centrale stad en twee portefeuillehouders van het stadsdeel.

4.3. Organisatie Projectbureau Wibaut aan de Amstel

Het projectbureau Wibaut aan de Amstel wordt ingesteld. Daartoe moeten er veel zaken worden beschreven en vastgelegd. In de onderstaande paragrafen wordt eerst gemotiveerd waarom een coalitieproject en een projectbureau wordt ingesteld. Daarna wordt de gebiedsomvang van het Projectbureau benoemd. Vervolgens wordt de tijdsspanne aangegeven en de bevoegdhedenverdeling tussen stad en stadsdeel uitgewerkt. Daarna worden de verschillende rollen binnen het Projectbureau beschreven.

4.3.1. Schaalgrootte

Voordat de keuze gemaakt wordt om een Projectbureau in te stellen voor een gebied is een aantal vragen beantwoord. Van groot belang hierbij is of de schaal van de ontwikkelingen groot genoeg is:

- Bedraagt het investeringsniveau van de gemeente meer dan 75 miljoen euro?
- Betreft het hier een strategisch belang?
- Kennen de projecten een hoog risicoprofiel?

De opgave van de verschillende deelgebieden voor de komende jaren is groot. In samenhang is de opgave nog groter. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen (vooral infrastructureel) zodanig veelomvattend dat het instellen van een Projectbureau voor de hand ligt. Deze gedachte wordt ondersteund door het opnemen van de Wibautstraat

en Amstelstation e.o. als potentiële toekomstige coalitieprojecten in 'Sterke projecten, sterke diensten'. Het investeringsniveau overstijgt 75 miljoen euro. Uit de hiervoor geschetste situatie blijkt het strategisch belang van het gebied – zie daarvoor ook de Visie.

Doorgaan op de huidige weg draagt niet bij aan een effectieve ontwikkeling van het gebied en verhoogt het risico dat de ontwikkelingen niet de effecten zullen hebben die nodig zijn voor een goede ontwikkeling van de stad. Het in samenhang brengen van de ontwikkelingen is noodzakelijk.

4.3.2. Beschrijving van de organisatie

Het instellen van een Projectbureau is op de volgende wijze georganiseerd. Er zijn twee fasen – initiatieffase en voorbereidingsfase - doorlopen, met als resultaat de vaststelling van de Visie en de instelling van het Projectbureau voor het zomerreces van 2008.

Leidende thema's

Voor het doel dat moet worden gerealiseerd door het Projectbureau Wibaut aan de Amstel zijn vier thema's leidend:

- ruimtelijke ontwikkeling: zowel financieel als ruimtelijke ordening;
- bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit;
- hoogwaardige openbare ruimte waaronder Wibautstraat en Amsteloever;
- hoogwaardig voorzieningenniveau.

Gebiedsomvang van het Projectbureau

Bij de start van het Projectbureau omvat het bureau twee vaste gebieden: Amstelpoort en Oosteramstel. Voor Overamstel is afgesproken dat het wordt toegevoegd per 1-1-2010. Over het eventueel toevoegen van Plantage aan de Amstel aan het Projectbureau is afgesproken dat in eerste instantie niet aan de orde is. Het is mogelijk dat in een later stadium hiervoor alsnog wordt gekozen. Op dit moment volstaat met stadsdeel Centrum een intensieve samenwerking.

Voor Overamstel geldt echter wel dat het bestuurlijk opdrachtgeverschap komt te liggen bij het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel. Het ambtelijk opdrachtgeverschap wordt de eerste twee jaar gelegd bij het Projectbureau Zuidoostlob. Zie verder paragraaf: Afspraken Overamstel. De grenzen tussen de deelgebieden in het projectgebied Wibaut aan de Amstel worden in principe gevormd door de waterlijnen Singelgracht, Ringvaart, Weespertrekvaart en Duivendrechtvaart. Deelgebied 5 van project Overamstel (A2/Utrechtsebaan) ligt echter meer stroomopwaarts ten opzichte van de Duivendrechtvaart. De grens van dit gebied (ook de grens van het grootstedelijk project Overamstel) ligt langs het volkstuintenpark Amstelglorie.

Nog meer stroomopwaarts, tussen het project Overamstel en de Ring A10/Rozenoordbrug, ligt nog een klein gebied. Dit stukje Amsterdam, stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, lijkt de appendix van de deelgebieden. Het bestaat uit de gehele dijk langs de Amstel: van de erfgrans van volkstuinenpark Amstelglorie tot het midden van de Amstel, inclusief de buitendijkse aanplanting in de Amstel (Oeverbos). Het Amsteloeverprogramma, onderdeel van het projectgebied Wibaut aan de Amstel, strekt zich ook uit tot dit gebied.

Tijdsspanne Projectbureau

De verwachting is dat het Projectbureau voor minimaal tien jaar wordt ingesteld. Voorgesteld wordt om de termijn te verdelen in twee periodes van vijf jaar. Na vier jaar wordt het Projectbureau geëvalueerd om vervolgens na vijf jaar te kunnen besluiten tot verlenging met een tweede termijn van vijf jaar.

Bevoegdheden verdeling - maatwerk

Bij het vaststellen van 'Sterke projecten, sterke diensten' is bepaald dat de organisatie van ieder coalitieproject maatwerk behoeft, passend bij het betreffende project.

Het uitgangspunt bij deze uitwerking is dat de bevoegdhedenverdeling tussen centrale stad en het stadsdeel in hoofdlijnen ongewijzigd blijft. Het Bestuurlijk Overleg agendeert de besluiten bij de deelraad en gemeenteraad:

De centrale stad en het stadsdeel bepalen samen de strategische ontwikkelingsvisie van Wibaut aan de Amstel, waaronder de positionering, typering en ontwikkelingsplanning.

De centrale stad bepaalt de financiële kaders in grondexploitaties (en een verevening op het niveau van Wibaut aan de Amstel) en de financiële en programmatische kaders voor het hoofdnet auto.

Het stadsdeel stelt de programmatische en stedenbouwkundige kaders voor het gebied en de uitwerkingen voor deelprojecten vast, binnen de beleidskaders van stad en stadsdeel. De deelraad stelt bestemmingsplannen vast.

Daar waar derden bevoegd zijn (rijk, provincie, regio of private partijen) trekken stad en stadsdeel samen op, vanuit de visie en het gezamenlijk belang.

Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel

Er wordt een Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel ingesteld. Het Bestuurlijk Overleg is de opdrachtgever van de projectdirecteur van het Projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het Bestuurlijk Overleg agendeert (kaderstellende) besluitvorming bij het bevoegd gezag (raden of besturen), neemt uitvoeringsbesluiten binnen de vastgestelde kaders, bewaakt de financiën, bewaakt de samenhang, bewaakt de voortgang en stelt aanvullende eisen.

Er worden periodieke vergaderingen – met een frequentie van zes keer per jaar - belegd, die worden voorbereid door het Projectbureau. Aan het Bestuurlijk Overleg nemen twee wethouders van de centrale stad en twee wethouders van het stadsdeel deel. De voorzitter van het overleg wordt aangewezen door de leden van het overleg.

Projectbureau Wibaut aan de Amstel

Voor de opzet van het Projectbureau wordt het stramien zoals dat is aangegeven in 'Sterke projecten, sterke diensten' gehanteerd. Bij 'Sterke projecten, sterke diensten' wordt per project maatwerk nagestreefd. Voor het Projectbureau Wibaut aan de Amstel geldt:

- Het Bestuurlijk Overleg is opdrachtgever van het Projectbureau en de projectdirecteur.
- Het Projectbureau wordt aangestuurd door een projectdirecteur met gezag en een vergaand mandaat. Van belang is dat hij/ zij bekend is met het Amsterdamse en beschikt over voldoende daadkracht, ervaring en een groot netwerk.
- Er wordt een projectcontroller bij het Projectbureau aangesteld.
- Er wordt een supervisieteam aan het Projectbureau toegevoegd. Dit supervisieteam bestaat uit een stedenbouwkundig supervisor en een supervisor landschap en inrichting. Het supervisieteam wordt aangestuurd door de projectdirecteur, maar wordt geacht met een zekere onafhankelijkheid te opereren.
- Het Projectbureau werkt faciliterend voor de verschillende deelgebieden.
- De kaders en de samenhang worden hier – in samenwerking met de lijnorganisatie van het stadsdeel en de diensten – ontwikkeld.
- De kaders en de samenhang worden door het Projectbureau bewaakt.
- In het Projectbureau werk en medewerkers van het stadsdeel en de centrale stad. Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en gemeentelijke diensten en bedrijven hebben het recht van eerste aanbidding; de directeur kan dat aanbod weigeren als hij meent dat kwaliteit en/of prijs niet voldoen. Hij geeft aan op welke punten dat volgens hem het geval is.
- Het Projectbureau wordt in de buurt van het gebied gehuisvest.
- In het Projectbureau zijn onder andere de volgende disciplines vertegenwoordigd: project- en programmamanagement, supervisie, financiën en communicatie op strategisch en uitvoerend niveau.
- De kwantiteit wordt in 2008 bepaald door de projectdirecteur.

Projectdirecteur

De directeur Wibaut aan de Amstel is ambtelijk opdrachtgever en treedt op als secretaris van het Bestuurlijk Overleg. Hij heeft de dagelijkse leiding over de verschillende deelgebieden en de daaronder vallende projecten. Hij is in die rol eindverantwoordelijk voor de kwaliteit, voortgang en kosten van deze projecten. Hij is ook eindverantwoordelijk voor de vastgestelde grexen van de projecten.

De directeur zorgt voor een goede voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming. Dat houdt in dat:

- De bestuurlijke besluitvorming voor de projecten goed wordt voorbereid; Afstemming van de werkzaamheden tussen de diensten en het stadsdeel plaatsvindt;
- Overleg wordt gevoerd met betrokken externe partijen die een belangrijke rol spelen bij de realisatie van de projecten;
- Het Projectbureau één advies ten behoeve van besluiten voor het Bestuurlijk Overleg opstelt;

- Er een begroting en een werkplan wordt opgesteld en dat er twee keer per jaar een volledige verslaglegging wordt uitgebracht waarin zowel kwaliteit, voortgang als financiën worden gerapporteerd, inclusief het verloop van de grexen.

Aansturing van de deelgebieden

Voor ieder deelgebied wordt een gebiedsgerichte aanpak opgesteld, mogelijk voorafgegaan door een gebiedsvisie.

Ieder deelgebied wordt aangestuurd door een projectmanager. Deze wordt direct aangestuurd door de directeur van het Projectbureau.

De ontwikkeling van de deelgebieden vindt plaats binnen de door het Bestuurlijk Overleg vastgestelde kaders.

De verschillende projecten worden aangestuurd door projectleiders die worden aangestuurd door de projectmanager.

Rol van de twee raden

De raden nemen de besluiten waartoe zij bevoegd zijn volgens de hierboven aangegeven verdeling. Leidend in het voorbereiden van besluiten door het Projectbureau en Bestuurlijk Overleg zijn door de deelraad en gemeenteraad vastgestelde en vast te stellen kaders op de diverse beleidsterreinen. Dat kunnen specifieke kaders zijn voor Wibaut aan de Amstel of algemene beleidskaders. Daarnaast hebben de raden te allen tijde een toetsende rol. Hierin worden zij gefaciliteerd door een halfjaarlijkse rapportage over het project.

Rol van het Dagelijks Bestuur, Burgemeester & Wethouders

Binnen de kaders die door de raad zijn gegeven, geven het DB en B&W uitvoering aan de opdracht. De kaders omvatten specifieke besluiten over Wibaut aan de Amstel, zoals opgenomen in het instellingsbesluit, al genomen projectbesluiten (Amstelcampus, Parooldriehoek, Eenhoorngedied en Amstelstation), maar ook algemene beleidskaders op het gebied van onderwijs (IHP), welzijn, zorg, wonen (woonvisie), economie (RES), duurzaamheid of ruimtelijke ordening (structuurschets).

Omdat het hier een coalitieproject tussen stad en stadsdeel betreft, wordt de uitvoering gedelegeerd aan het Bestuurlijk Overleg. Het DB en B&W geven ieder aan hun twee leden een opdracht mee. Eens per half jaar rapporteren de deelnemers van het Bestuurlijk Overleg aan het DB en aan B&W en leggen dan verantwoording af over de beleidsrealisatie. Op basis van de ontwikkelingen in de diverse portefeuilles wordt zonodig door het Dagelijks Bestuur bijgestuurd aan de opdracht aan het Bestuurlijk Overleg. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in eerste instantie bij de betreffende portefeuillehouder.

Rol en taak van de lijnorganisatie / beleidsadvisering

In de rol van beleidsadviseur bewaakt de lijnorganisatie de beleidsrealisatie door het Projectbureau Wibaut aan de Amstel en adviseert de betreffende portefeuillehouder hierover. Het kan daarbij gaan om inhoudelijke keuzes, maar ook om de strategische inzet om Wibaut aan de Amstel maximaal te laten bijdragen aan de beleidsrealisatie. De lijnorganisatie detacheert medewerkers aan het Projectbureau. Voor de

werkzaamheden binnen het bureau leggen ze verantwoording af aan de projectdirecteur.

Rol van de andere betrokkenen (projectontwikkelaars en corporaties)

Voor het slagen van Wibaut aan de Amstel is een vergaande samenwerking tussen de overheid en de opdrachtgevers in het gebied (zoals projectontwikkelaars, corporaties, particuliere initiatieven) essentieel. Er is namelijk een wederzijds belang. Dit moet direct bij aanvang goed worden georganiseerd.

Ambassadeurs

Er worden 5 tot 7 ambassadeurs van het gebied gezocht die het Projectbureau gevraagd en ongevraagd advies geven.

Het doel hiervan is om een inspirerend gezelschap van betrokkenen te organiseren die kunnen worden beschouwd als voorvechters van de nieuwe strategische visie. Anders dan de architectonische kwaliteit en ruimtelijke samenhang waarvoor het supervisieteam staat, gaat het in dit geval om de meer programmatische maatschappelijke samenhang: de verbinding tussen nieuwe functies (onderwijs, cultuur, overheid, wonen) en de verschillende buurten. Leidraad daarvoor is 'Wibaut ontmoet Spinoza', het verbinden van de Amsterdamse bouwcultuur met de cultuur van gastvrijheid, eigenzinnigheid, tolerantie, humanisme, atheïsme en godsdienst. Deze cultuur krijgt vorm op plaatsen voor ontmoeting, zoals pleinen (Jonas Daniel Meijerplein), metrohaltes en bijzondere (min of meer openbare) gebouwen (Urban Resort, Bakker Hartog). Deze plekken kunnen op een specifieke manier worden ingevuld (fontein, standbeelden en dergelijke). Het verbindende staat centraal, in dit geval in de vorm van ideeën die de zaken optillen boven het fysieke en de lokale belangen. Kortom, het gaat om inspiratie en creativiteit, om ideeën die niet gebonden zijn aan directe buurtbelangen (inspraak) en partijpolitiek, maar op een andere overtuigende manier een verbinding zoeken met de dagelijkse praktijk van de bewoners en gebruikers van het gebied.

Daarvoor moeten we zoeken in de praktijk van kunst, onderwijs, zorg, journalistiek, wetenschap en in de wereld van de maatschappelijk betrokken vastgoedsector en het ondernemerschap. Gezocht wordt naar sleutelfiguren die in staat zijn om, onafhankelijk, het Projectbureau van maatschappelijke ideeën en adviezen te voorzien die een inspiratie vormen voor creatieve initiatieven of projecten. Dit kunnen figuren zijn werkzaam of woonachtig in het gebied zelf, maar ook buiten de stad. Het gezelschap kan van samenstelling wisselen al naar gelang het onderwerp en de belangstelling.

Van de ambassadeurs wordt een inspirerende bijdrage verwacht in de vorm van gevraagd of ongevraagd advies, maar ook in de vorm van gevraagd of ongevraagd initiatief. De wijze van organisatie ligt bij de ambassadeurs zelf, het Projectbureau heeft daarin een ondersteunende rol. De directeur van het Projectbureau geeft aan hoe een advies zal worden verwerkt. De ambassadeurs komen minstens twee en hooguit vier keer per jaar bijeen.

Supervisieteam

In de ontwikkelingsstrategie Wibaut aan de Amstel wordt gekozen voor de instelling van een stedenbouwkundig supervisieteam. Stedenbouwkundige samenhang en het bevorderen van kwaliteit in het proces van planontwikkeling en planuitvoering moeten worden versterkt. De instelling van een supervisieteam is in lijn met de motie (15A) van de stadsdeelraad bij de begrotingsbehandeling 2007.

De onderstaande taakomschrijving bevat de taakelementen van dit team, de taak invulling van de supervisoren, hun positie en verhouding tot de welstandscommissie, en de organisatie, omvang en duur van de aanstelling.

Het gebied waarover het supervisieteam haar taak uitoefent strekt zich uit van de Singelgracht tot de A10, over de deelgebieden Oosteramstel, Amstelpoort (en na 1-1-2010 Overamstel) volgens de visie Wibaut aan de Amstel.

Op verzoek van het stadsdeel Centrum kan het supervisieteam voor advies worden betrokken bij bouw- en inrichtingsplannen voor het deelgebied Plantage aan de Amstel voorzover sprake is van een relatie met het deelgebied Oosteramstel.

Doel van de supervisie binnen het gebied Wibaut aan de Amstel is het bevorderen en bewaken van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van civieltechnische werken. Door de supervisie wordt samenhang, continuïteit en consistentie beoogd in de gewenste kwaliteit van de diverse te ontwikkelen projecten in relatie tot hun omgeving (zoals inpassing, leefbaarheid en sociale veiligheid). Supervisie functioneert als intermediair tussen het stedenbouwkundig onderzoek, het stedenbouwkundig plan en de invulling daarvan door de inrichting van de openbare ruimte en de concrete bouwopgave door opdrachtgevers en architecten.

Supervisie is gebaseerd op de vastgestelde, nog vast te stellen en/of te actualiseren stedenbouwkundige uitgangspunten, plannen en daaraan verbonden criteria voor het gehele gebied, deelgebieden en/of deelprojecten. Voor de bestaande stadsgebieden en gebouwen worden kenmerkende kwaliteiten bepaald en aangegeven hoe daarmee moet worden omgegaan .

Supervisoren worden bij de ontwikkeling van deze toetsingskaders betrokken. De supervisoren geven gevraagd en ongevraagd advies.

Supervisie vindt plaats op drie schaalniveaus:

- Het niveau van de Openbare Ruimte Wibaut aan de Amstel, op hoofdlijnen en/of plannen voor de openbare ruimte per deelgebied c.q. deelproject;
- Het niveau van de stedenbouwkundige plannen voor de deelgebieden c.q. deelprojecten;
- Het niveau van de bouwplannen en inrichtingsplannen.

Supervisie draagt een drietal taak elementen in zich en is op drie momenten in het planproces aan de orde:

- Advisering bij de selectie van stedenbouwkundigen en architecten;
- Stimulering, sturing en advisering tijdens het ontwerpproces;
- Beoordeling en advisering van ingediende plannen.

De supervisor brengt advies uit bij Schets ontwerpen, Voorlopig Ontwerp, Definitieve Ontwerpen en bouwaanvragen. Bij die laatste stap, de bouwaanvraag, fungeert de supervisor als voorportaal voor de welstand. De supervisor onderhoudt geregeld contact met de welstandscommissie en houdt deze op de hoogte van de ontwikkelingen.

4.3.3. Vast te stellen bepalingen

Bovenstaande paragraaf beschrijft uitvoerig de organisatieopzet, verantwoordelijkheden en rollen. Vanuit formeel-juridisch oogpunt dienen de volgende bepalingen door de raden te worden vastgesteld:

Bestuurlijke samenwerking

- 4.1. Een bestuurlijke samenwerking aan te gaan tussen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en de centrale stad voor het gebied Wibaut aan de Amstel bestaande uit de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1.
- 4.2. In te stellen een Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel bestaande uit twee wethouders van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en twee wethouders van de centrale stad. Alle bestuurlijke besluitvorming voor het projectgebied wordt door het Bestuurlijk Overleg voorbereid, het geeft planproducten vrij voor inspraak en besluitvorming en stelt definitieve aan het College en/of DB voor te leggen besluiten en (raads)voordrachten vast. De (raads)voordrachten of besluiten worden ter goedkeuring aangeboden aan het college van B&W en/of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.3. Het coalitiebesluit voor te bereiden en deze voor 1 januari 2009 ter besluitvorming voor te leggen.

Instellingsbesluit

- 4.4. In te stellen het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Tot het projectgebied van het projectbureau Wibaut aan de Amstel behoren de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel conform de begrenzing in bijlage 1. Het projectbureau Wibaut aan de Amstel is belast met de voorbereiding en uitvoering van:
 - De besluiten die door het betreffende bestuursorgaan (B&W of DB stadsdeel Oost/Watergraafsmeer) zijn genomen, na voorbereiding door het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel, betreffende de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort en vanaf 1 januari 2010 Overamstel.
 - Alle besluiten en werkzaamheden die noodzakelijke zijn voor de realisatie van de projecten, waaronder strategiebepalingen, projectbesluiten,

- investeringsbesluiten en uitvoerings/ en overdrachtsbesluiten.
 - Het bewaken van financiële en procedurele kaders van de projecten.
- 4.5. Kennis te nemen van de benoeming van de heer drs. B.L. Loeven tot projectdirecteur van het projectbureau Wibaut aan de Amstel per 1 april 2008. De projectdirecteur:
- Staat aan het hoofd van het projectbureau.
 - Is integraal ambtelijk verantwoordelijk voor alle aan het projectbureau opgedragen taken en bevoegdheden binnen het projectgebied.
 - Is belast met de organisatie van alle aan het bureau opgedragen taken en werkzaamheden.
 - Is belast met de inrichting van het projectbureau en de inschakeling van binnen/ of buitengemeentelijke expertise.
 - Is belast met de leiding van de door het bureau ingehuurd medewerkers.
 - De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals deze gelden binnen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 4.6. Voor te bereiden de overdracht van financiële bevoegdheden van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer naar de centrale stad per 1 januari 2009, waarbij het volgende geldt:
- De bevoegdheden ten aanzien van het beheer en uitvoeren van de grondexploitaties, het verlenen van krediet, de bevoegdheden op de grond van de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten alsmede de verwerving van grond, opstallen en het vestigen van erfpachtrechten van project Wibaut aan de Amstel komen te liggen bij de centrale stad. De bevoegdheid tot vaststelling van grondexploitaties met een investerings- of opbrengstniveau hoger dan € 0,5 mio lag al bij de centrale stad.
 - De reeds gemaakte kosten binnen de lopende grondexploitaties in het projectgebied Wibaut aan de Amstel worden verrekend met het OGA. Er wordt een voorstel geformuleerd voor de verrekening van de geactiveerde proceskosten van deze grondexploitaties en voor de indicatieve positieve kasstromen met betrekking tot de proceskosten, die Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft opgenomen in het schommelfonds. Dit voornemen maakt deel uit van het financiële kader.
 - Het financiële kader voor de nieuwe en de lopende grondexploitaties, inclusief een meerjarenperspectief voor de proceskosten, wordt vastgesteld in het strategiebesluit.
 - De bevoegdheden ten aanzien van het integrale projectbudget van projectbureau Wibaut aan de Amstel gaan over naar directeur OGA.
 - De directeur OGA verleent ondermandaat/ ondermachtiging aan de projectdirecteur ten aanzien van rechtshandelingen en feitelijke handelingen.
 - De projectdirecteur handelt ten aanzien van de bedrijfsvoering en het ruimtelijk beleid binnen de kaders zoals opgesteld in het ondermandaat/ ondermachtiging en vastgesteld in de notitie Sterke Projecten (College van B&W d.d. 5 juni 2007, nr 2007-3034). Dit zijn de volgende kaders: Administratieve Organisatie, Risicomanagement, Inkoop- en aanbestedingsbeleid, P&C cyclus/ kalender, Financiële informatievoorziening, BTW, Projectcontrol, Plaberum, Grondexploitatie, Grondprijzenbeleid, Bodemsanering, Uitgiftebeleid, Erfpacht en Verwerving.

- Bij eventuele geschillen tussen de projectdirecteur en de directeur OGA beslist de wethouder en/ of het College.
- 4.7. In te stellen een supervisieteam als onderdeel van het Projectbureau.
- 4.8. In te stellen een ambassadeursteam dat gevraagd en ongevraagd advies kan geven aan de projectdirecteur.

4.4. Afspraken Masterplan Wibautas & Overamstel

4.4.1 Afspraken Masterplan Wibautas

Voor de komende jaren is geld vrijgemaakt voor het uitvoeren van het Masterplan Wibautas met betrekking tot de herprofilering van het noordelijke gedeelte van de Wibautstraat.

Conform de Nota Stedelijke Infrastructuur 2006 zijn de bevoegdheden, inclusief budgettaire verantwoordelijkheden van herprofileringswerkzaamheden aan het hoofdnet, een centraal stedelijke taak.

Daarmee is ook de herprofilering van de Wibautas, die loopt vanaf de Prins Hendrikkade tot aan het Prins Bernhardplein, een stedelijke bevoegdheid die onder verantwoordelijkheid van de wethouder Herrema wordt uitgevoerd.

Het besluit om per april 2008 een Projectbureau Wibaut aan de Amstel op te richten heeft consequenties voor het project herprofilering Wibautas Masterplan) en voor andere activiteiten voor de hoofdinfrastructuur in het gebied van Wibaut aan de Amstel.

Er wordt voor gekozen om de bevoegdheden zoals omschreven in de Nota Stedelijke Infrastructuur niet aan te passen, aangezien de benodigde afstemming ook kan plaatsvinden zonder de formele verantwoordelijkheden te wijzigen.

Afstemming is noodzakelijk omdat de instelling van het Projectbureau Wibaut aan de Amstel onder andere voorkomt uit de wens meer samenhang en daarmee meerwaarde te realiseren. De activiteiten die vanuit de verantwoordelijkheid van de centrale stad worden uitgevoerd kunnen relatie hebben met niet alleen de verschillende projecten in het gebied, maar ook met bijvoorbeeld het programma bereikbaarheid, duurzaamheid & luchtkwaliteit van Wibaut aan de Amstel.

De volgende afspraken zijn gemaakt om de benodigde afstemming te kunnen realiseren:

Bestuurlijke en ambtelijke aansturing vanaf april 2008

Het project herprofilering Wibautas én andere programmaonderdelen over de hoofdinfrastructuur in het gebied worden op bestuurlijk niveau besproken in het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel, gezamenlijk met de projecten die onderdeel uitmaken van het Projectbureau Wibaut aan de Amstel.

Dit gebeurt op basis van jaar-/tussenrapportages en jaarprogramma's.

De verantwoordelijke portefeuillehouder van het stadsdeel Centrum neemt als agendalid deel aan het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel voor het onderdeel uitvoering Masterplan Wibautas.

De operationele aansturing van het herprofilingsproject gebeurt door DIVV. De afstemming van de andere activiteiten en voornemens van DIVV in het gebied vindt plaats via het hoofd Hoofdnetten van DIVV.

De organisatie

Bestuurlijk: het Bestuurlijk Overleg Masterplan Wibautas met daarin deelnemers van stadsdeel Centrum, Oost-Watergraafsmeer en centrale stad zal per april 2008 worden opgeheven en opgaan in het nieuwe Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel. Afhankelijk van de agenda zal de ambtelijke vertegenwoordiging in het Bestuurlijk Overleg bestaan uit de algemeen projectmanager van het project Herprofilering Wibautstraat of de teamleider hoofdnetten als ambtelijk verantwoordelijke voor de andere hoofdinfrastructurele activiteiten van binnen het gebied.

Ambtelijk: aan de huidige structuur van de projectorganisatie Masterplan Wibautas, verantwoordelijk voor de herprofilering, zal qua vertegenwoordiging van organisatieonderdelen niets veranderen. In de Projectgroep Masterplan zijn de betrokken stadsdelen, DIVV en DRO vertegenwoordigd.

4.4.2. Afspraken Overamstel

Het gebied Overamstel valt binnen het gebied van Wibaut aan de Amstel.

Het besluit om in de zomer van 2008 een Projectbureau Wibaut aan de Amstel op te richten heeft consequenties voor het project Overamstel. Overamstel is een grootstedelijk project waarbij het stadsdeel een zwaarwegend advies recht heeft. Het project Overamstel is nu ondergebracht bij het Projectbureau Zuidoostlob. Er wordt voor gekozen om het project Overamstel niet direct, bij de instelling in de zomer van 2008, onder te brengen bij het Projectbureau Wibaut aan de Amstel maar pas per 1 januari 2010. De volgende afspraken over de organisatie van Overamstel, in de periode tussen april 2008 en 1 januari 2010, zijn gemaakt:

Bestuurlijke en ambtelijke aansturing vanaf april 2008

Het project Overamstel wordt op bestuurlijk niveau besproken in het Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel tegelijkertijd met de projecten die onderdeel uitmaken van het Projectbureau Wibaut aan de Amstel.

Ambtelijk zal de komende twee jaar het project Overamstel nog aangestuurd worden door de directeur van het Projectbureau Zuidoostlob. Daarna zal dit overgedragen worden aan de projectdirecteur Wibaut aan de Amstel.

De overdracht van Overamstel aan het projectbureau Wibaut aan de Amstel vindt plaats per januari 2010. De reden hiervoor is dat naar verwachting dan het terugbrengen van de milieuzonering geregeld is én de ontvlechting van het toekomstige woon(werk)gebied juridisch-planologisch is bepaald.

Samenwerking tussen de twee Projectbureaus van april 2008 tot januari 2010 Wibaut aan de Amstel en het gebied Overamstel

Besloten is het project Overamstel de komende twee jaar ambtelijk te laten aansturen door de directeur van het Projectbureau Zuidoostlob. Reden hiervoor is de verwevenheid van de gebieden milieu, verkeer en vervoer met het meer zuidelijk gelegen Amstel Business Park en de gemeente Ouder-Amstel. Als het terugbrengen van de milieuzonering in het gehele Overamstelgebied is gerealiseerd, zal het gebied boven de ringlijn worden toegevoegd aan het Projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het heeft op dit moment de voorkeur om daarbij de gemeentegrens te volgen.

De organisatie

Bestuurlijk: het Bestuurlijk Overleg Overamstel met daarin deelnemers van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en centrale stad zal per zomer 2008 worden opgeheven en opgaan in het nieuwe Bestuurlijk Overleg Wibaut aan de Amstel. Dit Bestuurlijk Overleg met twee bestuurders uit het stadsdeel en de wethouders Ruimtelijke Ordening en Verkeer en Vervoer van de centrale stad zal in principe zes keer per jaar bijeenkomen. Namens het project Overamstel zal de algemeen projectmanager van het gebied aan het overleg deelnemen en afhankelijk van de agenda zal ook de directeur Projectbureau Zuidoostlob deelnemen.

Ambtelijk: aan de huidige structuur van de projectorganisatie Overamstel zal niets veranderen. Het project is een grootstedelijk project waarbij het stadsdeel een zwaarwegend adviesrecht heeft. Het stadsdeel en de gemeente Ouder-Amstel nemen al deel aan alle werk- en projectgroepen. Jaarlijks zullen op basis van de werkprogramma's van Overamstel en de projecten van Wibaut aan de Amstel de thema's worden benoemd die extra afstemming behoeven. In de jaarplannen van de beide Projectbureaus zullen deze thema's worden vastgelegd. De thema's die nu zijn voorzien zijn in ieder geval de oost-westontsluiting(en), voorzieningen en winkels en de oeverontwikkeling van de Amstel. Deze afstemming zal niet alleen plaatsvinden tussen de projectorganisaties maar juist ook met de beleidsafdelingen van het stadsdeel. Belangrijke kwesties zullen in het Bestuurlijk Overleg besproken worden.

4.5. Afspraken stedelijke vernieuwingsgebieden

Het projectgebied Wibaut aan de Amstel overlapt gedeeltelijk het gebied van de huidige stedelijke vernieuwingsgebieden Transvaalbuurt en Oosterparkbuurt-Zuid. De bestuurlijke en ambtelijke aansturing van de programma's voor deze gebieden vindt plaats vanuit het stadsdeel. Anderzijds maken deze gebieden gedeeltelijk deel uit van de visie en het projectgebied Wibaut aan de Amstel, juist om de samenhang te verbeteren en kansen te kunnen benutten. Het is dus noodzakelijk om op korte termijn goede procesafspraken te maken om te komen tot bestuurlijke en organisatorische afstemming en samenwerking.

5. Communicatie

Gevraagde beslissingen

- 5.1. In te stemmen met de uitgangspunten van de communicatiestrategie voor Wibaut aan de Amstel:
 - Meer samenhang en afstemming in de communicatie.
 - Wibaut aan de Amstel als paraplu boven de deelprojecten voor een heldere positionering van het gebied.
 - Goed betrekken van bewoners, instellingen en bedrijven van (raads)leden en ruimte bieden voor ideeën.
 - Goede zichtbaarheid van het projectbureau.

- 5.2. Opdracht te geven voor het opstellen van een communicatieplan.

5.1. Inleiding

Wibaut aan de Amstel is een stoer en mooi initiatief met veel potentie, zowel door de inhoud als de voorgestelde opzet van het Projectbureau. Het biedt op het vlak van imago en interactie met bewoners in het stadsdeel en andere doelgroepen, grote kansen. Met Wibaut aan de Amstel wordt een belofte gedaan. In deze communicatieparagraaf gaan we in op de vraag hoe deze belofte wordt waargemaakt bij:

- bewoners en gebruikers als studenten
- organisaties en ondernemers in en rond het gebied
- partijen die geïnspireerd door onze visie willen investeren
- de deelraad van Oost-Watergraafsmeer en de gemeenteraad

5.2. De waarde van Wibaut aan de Amstel

Wibaut aan de Amstel is naast een visie ook een statement, omdat het in veel opzichten een trendbreuk vormt met de aanpak van de afgelopen jaren. Dat was een aanpak die voor die tijd met de beste bedoelingen werd opgezet, maar nu niet meer volstaat. Met Wibaut aan de Amstel willen we laten zien dat de grote uitdagingen van dit moment – luchtkwaliteit, leefbaarheidsvraagstukken– een krachtig gebaar vergen. We willen ook laten zien dat de overheid wil en kan luisteren naar bewoners en andere partijen in het stadsdeel. Een voorbeeld hiervan is de dialoog met bewoners over de visie Weesperzijde

Dat vertaalt zich in veel opzichten in het woord ‘meer’:

Meer samenhang in communicatie en meer eenduidigheid in boodschappen en communicatiemiddelen. Bewoners en bedrijven houden zo makkelijker het overzicht. Bovendien kan de lokale overheid op die manier de communicatie veel gericht, efficiënter en effectiever vormgeven.

Meer samenhang tussen de buurten onderling, de Wibautstraat en de Amstel, en de deelplannen die in dat kader al zijn gemaakt. Afstemming biedt niet alleen kansen, het is ook bittere noodzaak. Meer groen en pleinen, en een aantrekkelijk een natuurlijke route van de Amstel naar de Hortus zal een positief effect hebben. Daar moet letterlijk ruimte voor gemaakt worden. Daarnaast dwingt de luchtkwaliteit ons tot afstemming. Die is op een aantal plekken onvoldoende en wordt nog slechter als er geen actie ondernomen wordt.

Meer aandacht voor wonen, onderwijs, toerisme en kleinschalige bedrijvigheid, met daarbij in het bijzonder aandacht voor de ambachtelijke en creatieve sector. Het gebied heeft al een sterk woonkarakter. Die dominante factor willen we verder versterken in samenhang met de onderwijsvoorzieningen die er in de omgeving van Roeterseiland en Amstelcampus al zijn. Daarnaast moet het een gebied worden dat ondernemers (in spé) inspireert om hun bedrijf te vestigen.

Meer variatie en afwisseling. De kracht van het gebied is de grote verscheidenheid. De grootstedelijkheid van het Amstelstation ligt slechts op een paar honderd meter afstand van de ingetogen rust aan de Weesperzijde waar het prachtige zicht op de Amstel een krachtige impuls nodig heeft. Wat in een buitenlandse stad als Barcelona zo wordt gewaardeerd – stedelijke drukte in combinatie met rustige plekjes – heeft dit deel van Amsterdam al in zich. Wibaut aan de Amstel vormt de motor om het ook volledig tot zijn recht te laten komen.

Meer cultuur. Er is nu al veel kleinschalige cultuur in het gebied. De Hermitage aan de Amstel ligt nabij. Dat karakter willen we versterken door meer tijdelijke en definitieve

vestigingsplekken voor mensen uit de culturele sector te creëren. Aan de andere kant moet kunst ook letterlijk een plek op straat krijgen en zo een impuls aan de sfeer en gezelligheid geven.

Meer zichtbaarheid, door middel van een Projectbureau dat midden in het gebied als een glazen huis functioneert. Men ziet wat er gebeurt en voor mensen met vragen en ideeën is de drempel om binnen te stappen laag.

Naast meer zijn we ook niet bang voor het woord ‘minder’:

Minder stroperigheid bijvoorbeeld. Sommige deelprojecten verlopen traag. Naast een Projectbureau met veel expertise is de samenwerking met de centrale stad cruciaal. Die samenwerking levert kennis en middelen op. Ook is bestuurlijke lef nodig, de bestuurders van stad en stadsdeel moeten zichtbaar zijn en aanspreekbaar op de resultaten. Samen moet dit tot de gewenste versnelling én tot kwaliteitsverhoging leiden.

Minder details voor raadsleden. Raadsleden krijgen veel beter de kans om te oordelen over de hoofdlijnen van Wibaut aan de Amstel in zijn geheel en de samenhang van de verschillende deelprojecten daarbinnen. Ook inhoudelijk zijn we niet bang voor het woord minder.

Minder grootschaligheid. De ene plek vraagt om een andere bouwhoogte dan de andere. Uitgangspunt is gewenste variatie aan te brengen. Sommige delen van de Wibautstraat kunnen minder hoog zijn.

5.3. Positionering van Wibaut aan de Amstel

We zullen Wibaut aan de Amstel als een duidelijke paraplu boven alle deelprojecten in het plangebied presenteren. Dit om de eerdergenoemde trendbreuk duidelijk te maken. Bovendien kan dan veel beter de verbinding gelegd worden met het programma Amsteloever, een ruimtelijke verbinding in een belangrijk deel van het plangebied. Daarnaast maakt de paraplubenedering ook veel beter de samenhang met het programma Bereikbaarheid, Duurzaamheid & Luchtkwaliteit duidelijk. Waar we naar toe willen is dat Wibaut aan de Amstel als een krachtig merk wordt ervaren. Het uitspreken van de naam moet een ruimtelijk beeld en, nog meer, een emotie oproepen. Vergelijk dat met de manier waarop Amsterdammers direct een beeld hebben als het om de Haarlemmerstraat gaat (overigens onvergelijkbaar als project) of de Utrechtse Grachten. We werken dit uit in het nog op te stellen communicatieplan.

Wibaut aan de Amstel is een project dat veel meer bestrijkt dan het gebied tussen Amstelstation en Weesperplein. Toch zullen we de focus bij de start vooral daarop leggen. Dit gebied vraagt de meeste communicatieve aandacht vanwege de wens projecten meer in samenhang te ontwikkelen (en uit te dragen) de interactie met betrokkenen te versterken.

5.4. Betrokkenheid van de (deel)raad

Met de vorming van het Projectbureau zetten ambtenaren uit het stadsdeel en gemeentelijke diensten gezamenlijk hun schouders onder Wibaut aan de Amstel. Voor de (deel)raadsleden heeft dit geen gevolgen omdat de gebruikelijke besluitvormingsprocedures gehandhaafd blijven (immers, alleen de financiële bevoegdheden voor grondexploitaties en het projectbudget gaan over naar de centrale

stad, andere bevoegdheden blijven ongewijzigd). Er zijn mogelijkheden om de betrokkenheid van (deel)raadsleden te vergroten. Vanuit de wens om betrokkenen in het plangebied méér bij de planvorming te betrekken zullen (deel)raadsleden geïnformeerd worden en zo mogelijk een rol krijgen bij interactieve trajecten.

5.5. Betrokkenheid van bewoners, instellingen en bedrijven

De afgelopen jaren is er krediet verspeeld bij betrokkenen in het plangebied. Stroperige projecten en onvoldoende inzicht in voorkeuren en wensen van direct betrokkenen stonden aan de basis daarvan. Dat krediet willen we terugwinnen door een assertieve wijze van communicatie. Doel is om mensen meer te betrekken bij Wibaut aan de Amstel en ze actief te laten reageren op lopende en nieuwe plannen. Wibaut aan de Amstel heeft nu al veel plekken die door hun kwaliteit mensen kunnen binden aan het gebied. De komende tijd wordt een communicatieplan opgesteld voor Wibaut aan de Amstel, op dit moment wordt concreet aan de volgende elementen en activiteiten gedacht:

- Het Projectbureau dat als een glazen huis functioneert. Er wordt zichtbaar gemaakt wat binnenin gebeurt en de drempel tot meekijken en –denken is laag.
- We zoeken vormen die passen bij het palet aan culturen in en rond het gebied, zoals Wibaut Studium Generale bijeenkomsten voor studenten, Wibautkunst, ateliers waarin kunstzinnige mensen zich kunnen huisvesten. Een geschikte locatie is bijvoorbeeld het Volkskrantgebouw. Ook wordt gedacht aan Wibautkid, een kinderpanel dat samen met scholen erkent op welke manier de openbare ruimte speelruimte aan kinderen biedt.
- Voor ondernemers gaan we door op de ingeslagen weg zoals die met het succesvolle vastgoeddiner is ingezet, al zullen we daar ook andere vormen bij onderzoeken. Niet alleen vormen dit soort activiteiten tot een ontmoeting tussen ontwikkelaars, corporaties en anderen met de plannen in wording, ook leidt het tot een ontmoeting met andere partijen die het plangebied nu letterlijk vorm geven. Dat leidt tot nieuwe inspiratie en inzichten én nieuwe coalities. We onderzoeken de mogelijkheid onderzoeken om een stichting o.i.d. op te richten waar ook bedrijven bij zijn betrokken die de promotie van Wibaut aan de Amstel een extra impuls kan geven.
- Wibautweb wordt een zeer krachtige website die alle informatie op een heldere manier toont en bezoekers zowel een inblikje biedt in de huidige situatie, als aan het toekomstbeeld zoals dat uit de verschillende deelprojecten naar boven komt. We denken in dat licht – om de historische kwaliteiten goed over het voetlicht te brengen – aan aandacht voor historisch materiaal in tekst en beeld. Het moet uiteraard ook mogelijkheden bieden om als forum te dienen.
- Alle bewoners in het gebied worden uitgenodigd mee te doen aan een fotowedstrijd. Zij kunnen foto's aanleveren die duidelijk maken welke locaties al prachtig zijn en welke locaties direct weg mogen. Er is ook ruimte voor foto's uit andere delen van de stad, het land of buitenlandse steden als inspiratie voor de plannenmakers.
- Het grote aantal studenten van UvA en HVA in een direct naast het plangebied zullen we benutten door waar mogelijk in samenwerking met de betrokken instellingen studieopdrachten te vergeven.

- Per deelproject in het gebied wordt een inventarisatie gemaakt van de stand van zaken in de planvorming. Aan de hand van die inventarisatie krijgen bewoners een overzicht van de locaties waar nog mogelijkheid is – bovenop de procedures zoals die in de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn geregeld – voor eigen inbreng.
- Tijdens een ‘diner pensant’ gesprekken te voeren met betrokken partijen waaronder bewoners.

5.6. Ruimte voor ideeën

Wibaut aan de Amstel is een traject dat mensen wil stimuleren mee te denken en uitnodigt eventueel partner te worden in een van de projecten. Dit kunnen commerciële partijen zijn met interesse om te investeren in nieuwe ontwikkelingen, maar ook particulieren die kansen zien voor een bepaald idee. Het initiatief van Bakker Hartog voor het Miquel-plein is een mooi voorbeeld van hoe creativiteit en ondernemerschap samen kunnen gaan. Onduidelijk is of het idee kan worden gerealiseerd, maar de aanzet is zeer aansprekend. Ook Grand Café Dauphine is een mooi voorbeeld van ondernemerschap, het vormt een verrijking voor de hele omgeving van het Amstelstationsgebied.

Een groep buurtbewoners ijvert ervoor om een beeld van Spinoza een plek te geven, als symbool van gastvrijheid, tolerantie en diversiteit. Hij is daarmee een voorbeeld voor de veelkleurigheid die nagestreefd wordt in Wibaut aan de Amstel. We willen een open oog en oor houden voor mensen met kunstzinnige suggesties en ideeën die passen bij de ambities van Wibaut aan de Amstel. Onderzocht wordt of het mogelijk is om hiervoor een stimuleringsfonds op te richten.

Belangrijk is in dat licht ook het concept van de buurtambassadeurs. Dit moet een platform worden waar mensen die hart hebben voor dit gebied elkaar en het projectbureau gaan vinden. De buurtambassadeurs vervullen diverse functies. Gevraagd en ongevraagd wordt de projectdirecteur van suggesties en adviezen voorzien die het concept van Wibaut aan de Amstel kunnen versterken. Zowel het Bestuurlijk Overleg als de projectdirecteur kan de buurtambassadeurs ook vragen om zich te buigen over specifieke vraagstukken, bijvoorbeeld de relatie tussen kunst en openbare ruimte. Tot slot dragen de buurtambassadeurs Wibaut aan de Amstel naast andere communicatiemiddelen uit in hun netwerk. Daarmee is gelijk ook aangegeven dat buurtambassadeurs mensen zijn die:

- Denkkraft en tijd in verrijking van Wibaut aan de Amstel willen steken;
- Het plangebied kennen, zowel fysiek als qua historie;
- Beschikken over een netwerk van mensen waar zij het gedachtegoed van Wibaut aan de Amstel uit kunnen dragen.

5.7. Vervolgstappen

Het Projectbureau krijgt eigen communicatiecapaciteit. De projectdirecteur van Wibaut aan de Amstel is het boegbeeld van de gehele ontwikkeling en heeft communicatie hoog in het vaandel. Dat geldt niet alleen voor hem, maar vooral ook voor het team van projectleiders om hem heen. Dit team is benaderbaar, luistert goed en heeft de kracht

om verbindingen te leggen tussen vragen en antwoorden. Belangrijk is dat geïnvesteerd wordt in een goede verhouding met de betrokkenen en dat directe contacten met belangengroepen worden onderhouden. De eerste stap bestaat uit het opstellen van een communicatieplan voor de introductie van Wibaut aan de Amstel. Hierbij zullen aspecten als betrokkenheid bij de plannen en de kansen die het project biedt bijzondere aandacht krijgen.

6. Financiën

Gevraagde beslissingen

6.1. In te stemmen met de vier stappen van de financiële strategie voor Wibaut aan de Amstel:

- Voorgenomen investeringen door stadsdeel en centrale stad op elkaar afstemmen en richten op de verwezenlijking van de beschreven ambities.
- Nieuwe investeringen richten op de professionele positionering van het gebied, op een betere luchtkwaliteit en op een beter verblijfsklimaat en betere verblijfsmogelijkheden in de openbare ruimte (pleintjes, terrassen, Amsteloever).
- Vastgoedeigenaren bewegen de waardevermeerdering van hun vastgoed weer te investeren in het gebied.
- Een strategiebesluit met een financieel kader op te stellen voor de gewenste gebieds- en vastgoedontwikkelingen in het projectgebied Wibaut aan de Amstel. In dit strategiebesluit zal worden voorgesteld om de plannen met de plannummers 322.15, 322.12, 314.23, 223.04, 223.07 en 228.02, gelegen in het projectgebied Wibaut aan de Amstel, bundelen tot een cluster grondexploitaties, waaraan nieuwe grondexploitaties kunnen worden toegevoegd. Binnen het cluster is verevening mogelijk. Voor deze grondexploitaties hoeft geen voorziening te worden getroffen in het vereveningsfonds van het Ontwikkelingsbedrijf.

6.2. Voor de kosten van de hierboven genoemde werkzaamheden is in 2008 een bedrag benodigd van € 1.000.000,-. De dekking van deze kosten is als volgt:

- Bijdrage stadsdeel: € 500.000,-, waarvan € 390.000,- reeds is gedekt uit het ISV-fonds, € 50.000,- ten laste van de begroting stadsdeel, post Weesperzijde en € 60.000,- additioneel op te nemen bij de voorjaarsnota 2008.
- Bijdrage centrale stad : € 500.000,-, waarvan € 250.000,- reeds opgenomen in de begroting 2008 van het OGA en additioneel € 250.000,-, die ten laste wordt gebracht van de actieve grondexploitaties Wibaut aan de Amstel.

6.1. Inleiding

De ambitie voor Wibaut aan de Amstel is om het gebied te transformeren naar een onderdeel van het centrumgebied van de metropool Amsterdam. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de mogelijkheden zijn om extra waarde te creëren in het gebied, en hoe de verschillende geldstromen van overheid en marktpartijen gericht kunnen worden ingezet om de ambitie waar te maken.

6.2. Meer waarde in Wibaut aan de Amstel

De transformatie van het gebied Wibaut aan de Amstel is al in volle gang. De vernieuwing van de Swammerdambuurt verloopt succesvol en heeft een betere woon- en verblijfskwaliteit in dit gebied opgeleverd. Ook in de Oosterparkbuurt zijn diverse projecten uitgevoerd en staan andere nog op stapel. In het Eenhoorngebied is begonnen met de bouw van het nieuwe CASA en is een groot wooncomplex voor studenten opgeleverd. Langs de Wibautstraat liggen nu nog slechts de resten van wat eens het Wibauthuis was. Al deze projecten laten zien dat er zowel bij het stadsdeel als bij de vastgoedeigenaren bereidheid is tot investeren. De stad Amsterdam komt daar als belangrijke investeerder bij. De centrale stad heeft samen met het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer besloten dat het belangrijk is om meer waarde te gaan creëren in het gebied Wibaut aan de Amstel. Dit gebied kan een veel grotere rol gaan spelen als centrumgebied van de metropool Amsterdam. Er zijn mogelijkheden voor meer economische activiteit in dit gebied, dat ten goede kan komen aan ondernemers, aan de werkgelegenheid, maar ook aan de bewoners en toeristen die graag in dit gebied willen verblijven.

Het creëren van economische waarde leidt tot stijgende vastgoedprijzen en daarmee ook tot een stijging van de grondwaarde in dit gebied. De gedeelde ambitie is om deze extra economische waarde in te zetten om meer maatschappelijke waarde aan het gebied toe te voegen. Maatschappelijke waarde, vertaald in een prachtig ingerichte Amsteloever, waar je kunt zitten op een bankje, of plaats kunt nemen op een terras, om te genieten van het uitzicht. Maatschappelijke waarde, door de trots en gastvrijheid die het gebied gaat uitstralen. Maatschappelijke waarde, omdat er voorzieningen zijn voor iedereen om in het gebied te verblijven en er anderen te kunnen ontmoeten. Van een sociale huurwoning tot luxe penthouse, van een Bed & Breakfast tot een vijf- of zessterrenhotel. Van een kop koffie op het perron tot coquilles in een bijzonder restaurant: het is allemaal mogelijk .

Om deze ambitie voor Wibaut aan de Amstel te kunnen realiseren, zijn er in hoofdlijnen vier essentiële stappen te zetten:

De eerste stap is het positioneren van het gebied Wibaut aan de Amstel als zuidoostelijke entree en onderdeel van het centrumgebied van de metropool Amsterdam, waar mogelijkheden zijn om een stedelijk klimaat van internationale allure te laten groeien.

De tweede stap is om strategische investeringsbeslissingen te nemen, die laten zien dat de gemeente Amsterdam de daad bij het woord voegt met betrekking tot de nieuwe positie en de profilering van het gebied Wibaut aan de Amstel.

De derde stap is om grote vastgoedeigenaren en de beoogde ontwikkelaars in het gebied partner te maken in de realisering van deze ambitie.

De vierde stap is om een strategiebesluit op te stellen met een bijbehorend financieel kader voor de gewenste gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Het voorstel is om de grondexploitaties in de gebieden Oosteramstel en Amstelpoort te bundelen tot een cluster grondexploitaties, waar nieuwe grondexploitaties aan kunnen worden toegevoegd en waarbinnen grondexploitaties mogen worden verevend. Dit moet leiden tot meer maatschappelijke waarde in het gebied.

Ad 1. Het positioneren van het gebied Wibaut aan de Amstel als zuidoostelijke entree en onderdeel van de binnenstad van metropool Amsterdam zal gebeuren in overleg met de belangrijkste dragers hiervan: Topstad Amsterdam en het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, de UvA en de Hogeschool van Amsterdam. Daarnaast zullen de projectontwikkelaars, die hun project ook internationale allure willen geven, uitgenodigd worden om hieraan mee te doen. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan Het Oosten, voor de ontwikkeling van de Parooldriehoek. Ook de ambassadeurs van dit gebied kunnen een rol gaan spelen in deze positionering. De financiën die hiervoor nodig zijn, maken onderdeel uit van de communicatiebudgetten van de betreffende partijen. De positionering zal geschieden via persoonlijke contacten, via de media, zoals vakbladen, congressen en internet.

Ad 2. De nieuwe positie van het gebied Wibaut aan de Amstel wordt ook zichtbaar in de investeringsbeslissingen. Een belangrijk deel van deze beslissingen is al genomen. De UvA en HvA hebben besloten om fors te investeren in nieuwbouw en hoogwaardige renovatie van gebouwen voor hun studenten en docenten in dit gebied. De bouwactiviteiten zijn al volop zichtbaar. Naast deze investeringen in de onderwijssector loopt er ook een belangrijke investering in de culturele sector. Het gebouw De Amstelhof aan de Amstel ondergaat een ingrijpende metamorfose. Vanaf 2009 zal hierin het museum De Hermitage worden gehuisvest met kunstwerken uit de rijke collectie van het moedermuseum uit St. Petersburg. Ook zal dan de eeuwenlang gesloten binnentuin opengaan voor het publiek. De centrale stad heeft besloten om geld beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de Wibautstraat, waardoor de transformatie van de Wibautstraat ook daadwerkelijk kan plaats vinden. Een prachtige groene zuidoostelijke entree al over een aantal jaren gerealiseerd zijn. Het stadsdeel heeft besloten om op diverse plekken in het gebied Wibaut aan de Amstel te investeren, zowel in de openbare ruimte op buurniveau als bijvoorbeeld in de ondersteuning van ondernemers. Ten slotte hebben stad en stadsdeel samen besloten om te investeren in een Projectbureau Wibaut aan de Amstel. Hierdoor kunnen de vele geplande investeringen tot meerwaarde leiden. Belangrijke strategische investeringsbeslissingen die nog genomen moeten worden betreffen de herinrichting van het Weesperplein, de transformatie van de Amsteloever en het opknappen van de metrostations. Vooral de investering in de Amsteloever zal leiden tot meer economische activiteiten in het gebied, met betrekking tot horeca, hotels en

kleinschalige bedrijvigheid. Tevens gaat de bekendmaking van deze investering een bijdrage leveren aan de gewenste positionering van het gebied, en leidt dit ook tot een stijging van de waarde van het vastgoed en daarmee van de waarde van bouwrijpe grond.

Ad 3. In het gebied is de positie van de vastgoedeigenaren belangrijk. Wanneer de gemeente Amsterdam gaat investeren om de economische waarde in het gebied te laten stijgen, zal deze economische waardeverhoging vooral zichtbaar worden in een stijging van de waarde van het vastgoed, en daarmee ook een stijging van de waarde van bouwrijpe grond. In het gebied Wibaut aan de Amstel zijn de grootste vastgoedeigenaren Het Oosten, De Key en Ymere. Gezien het feit dat ook deze woningcorporaties een maatschappelijke doelstelling hebben, is het belangrijk om met hen in gesprek te gaan. In feite zijn er daarbij twee gespreksonderwerpen. Belangrijk om te weten is in welke mate zij willen investeren om de nieuwe positionering van Wibaut aan de Amstel te laten slagen, en op welke wijze zij de extra economische waarde van hun vastgoed opnieuw willen investeren in dit gebied. Bij dit laatste onderwerp zijn er diverse mogelijkheden, zoals investeren in een extra kwaliteit van pleintjes, investeren in maatschappelijk vastgoed zoals goedkope bedrijfsruimte voor kleine en creatieve ondernemers, of investeren in extra of versneld onderhoud van hun bestaande sociale huurwoningen. Naast de positie van de bestaande vastgoedeigenaren is ook de positie van de reeds beoogde ontwikkelaars belangrijk. Zij zijn de investeerders in het nieuwe vastgoed, en het is van belang welke uitstraling zij willen geven aan hun vastgoed en welke exacte invulling van het programma zij gaan kiezen. Ook is er een meerwaarde te behalen wanneer zij hun communicatie-uitingen gaan afstemmen op de ambities van Wibaut aan de Amstel, zoals dit bijvoorbeeld ook voor Zuidas en Noordwaarts gebeurt.

Ad 4. De positionering van het gebied en de ambities van alle partijen leiden tot verbetering en versnelling van de huidige projecten. Daarvoor, en voor de strategische sturing op waardecreatie en financiën, wordt voorgesteld de losse grondexploitaties onder te brengen in een cluster. Dit cluster van grondexploitaties levert in dit gebied twee grote voordelen op. Ten eerste kan op deze manier de huidige focus van ieder project op een positief saldo in de grondexploitatie, met een standaard verdeling van 30% sociale woningen en 70% markt woningen per project, worden losgelaten. Hierdoor kan beter bepaald worden in welk gebied grotere opbrengstmogelijkheden liggen, en welk gebied dan ook een negatief saldo in de grondexploitatie kan dragen. Ten tweede biedt een cluster van grondexploitaties ook de mogelijkheid om extra opbrengsten vanuit de grondexploitaties in te zetten om de maatschappelijke waarde in het gebied te vergroten. Zo kan de gewenste verdichting in de Parooldriehoek en rond het Amstelstation een financiële bijdrage leveren om de transformatie van de Amsteloevers te betalen.

6.3. Kansen en risico's

De kansen om de ambities te realiseren in dit gebied zijn groot. Het gebied herbergt op dit moment al veel kwaliteit en internationale allure. Er zijn vele monumenten, horeca, winkels, en kleine bedrijven in de zakelijke dienstverlening, creatief ondernemers, de prachtige Amstel, de Universiteit en Hogeschool, openbaar vervoer en internationale bedrijven. Aantrekkelijk is ook de korte afstand tot de historische binnenstad, de A10 en het natuurgebied Amstelland. Daarnaast is op dit moment al een flink aantal grote vastgoedinvesteerders actief in het gebied om hun bestaande bezit te verbeteren. De Key/De Pricipaal pakt de Swammerdambuurt aan, Het Oosten is actief in de Oosterparkbuurt, en Ymere is aan de slag in de Transvaalbuurt.

De risico's die samenhangen met de gewenste ambities liggen in de deelgebieden Oosteramstel en Amstelpoort vooral bij de noodzaak om op stadsdeelniveau maatschappelijk draagvlak te krijgen en te behouden voor de gewenste ontwikkelingen. Andere risico's houden verband met de luchtkwaliteit langs de Wibautas en de grote parkeerdruk op maaiveldniveau. Daarnaast is het van wezenlijk belang om de juridisch-planologische procedures goed te doorlopen. Voor bewoners en maatschappelijke organisaties is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkelingen in het gebied ook een verbetering betekenen voor hun situatie. Dit betekent werken met aandacht voor bestaande belangen en oog voor de nieuwe ontwikkelingen. Het is nodig bestaand vastgoed en de openbare ruimte in de buurten te verbeteren, naast de verbetering van de Wibautstraat en het toevoegen van nieuwbouw.

Een zeer gewenste verbetering van de openbare ruimte, niet alleen in de Wibautstraat maar ook in de buurten en langs de Amsteloever, kan alleen worden gerealiseerd wanneer er oplossingen worden gevonden voor de grote parkeerdruk, die voornamelijk bestaat uit geparkeerde auto's van bewoners. Het is noodzakelijk dat er een strategie wordt uitgezet met een samenhangend pakket aan maatregelen op het niveau van het hele gebied.

De verbetering van de luchtkwaliteit vraagt een eigen traject dat wordt getrokken door het bureau luchtkwaliteit van de Dienst Milieu en Bouwen. Samen met het bedrijfsleven hebben zij de opgave om te zorgen dat de luchtkwaliteit in Amsterdam in 2010 voldoet aan de gestelde normen.

Binnen het projectbureau heeft het strategische risicomanagement een belangrijke plaats. Dit komt terug in de halfjaarlijkse rapportages aan het bestuur. Binnen de projecten is het belangrijk dat er een duidelijke omschrijving bestaat van de taken en verantwoordelijkheden van de projectdirecteur, de projectmanagers, de projectleiders, de planeconomen en de projectcontroller. Dit wordt uitgewerkt in een Administratieve Organisatie (A.O.).

6.4. De deelgebieden en de actieve plannen

Het plangebied Wibaut aan de Amstel, (zie bijlage /kaart) is ruwweg gelegen tussen de Amstel en Beuken-, Nobel-, en Gooiseweg en Singelgracht en Weesper Trekvaart. Het gebied bestaat uit grootschalige infrastructuur zoals de Wibautstraat en Gooiseweg, maar ook uit (gedeeltes van) stedelijke vernieuwingsgebieden zoals de Transvaalbuurt. Ook bevat het gebied herstructureringslocaties zoals de omgeving van het Amstelstation. Het gebied is in de visie Wibaut aan de Amstel onderverdeeld in Oosteramstel, het gebied ten noorden van de Ringvaart, en Amstelpoort, ten zuiden daarvan.

6.4.1. Deelgebied Oosteramstel

Dit gebied bestaat grotendeels uit een mix van negentiende-eeuwse buurten met verschillende kenmerken: de Weesperzijdestrook, de Swammerdambuurt, de Oosterparkbuurt en de Transvaalbuurt. Ook ligt in dit gebied de twintigste-eeuwse Wibautstraat. Het wordt omzoomd door de Amsteloever, de Singelgracht, de Ringvaart en het Oosterpark.

In het gebied vinden al volop ontwikkelingen plaats. De Swammerdambuurt is al grotendeels aangepakt, en naast de hieronder genoemde grotere projecten vinden stedelijke vernieuwingsactiviteiten plaats in de Oosterparkbuurt en Transvaalbuurt. Diverse fysieke en niet-fysieke projecten vanuit verschillende domeinen worden uitgevoerd, en verschillende vastgoedeigenaren hebben initiatieven ontwikkeld voor de aanpak van hun bezit. Tevens wordt in dit gebied grotendeels de uitvoering van het Masterplan Wibautas ter uitvoering genomen.

Juist de combinatie van stedelijke uitstraling, groene parken, de Amstel (oever) en niet in het minst de aanwezigheid van de metro, maakt dat dit deelgebied grote potentie heeft.

In dit deelgebied zijn per 01-01-2008 vier actieve projecten gepland, waarvan één plan in 2008 wordt afgesloten. Het betreft:

- Amstelcampus, plannummer 322.15
- Parooldriehoek, plannummer 322.12
- Camper/Tilanusstraat, plannummer 314.23
- Luycksterrein, plannummer 322.10
- Amstelcampus, plannummer 322.15

Aan de kop van de Wibautstraat, rond het kruispunt met de Mauritskade, bevindt zich het plangebied van de Amstelcampus. De naam van het project verwijst zowel naar de locatie nabij de Amstel als naar de door de Hogeschool van Amsterdam (HvA) te realiseren stadscampus. Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling is in november 2003 de Nota van Uitgangspunten (NvU) en in september 2006 het Stedenbouwkundig Plan van Eisen vastgesteld. In juli 2007 is naar aanleiding van een ruimtelijk plan van de supervisor voor deze locatie een amendement door de stadsdeelraad aangenomen dat nader onderzoek bepaalt naar de invulling van de bebouwing van de Boerhaavestraat/Kohnstammhof.

Visie stadscampus

De stadscampus staat centraal in de ontwikkelingsvisie voor het gebied. De visie voor de campus maakt onderdeel uit van het langetermijn huisvestingsplan van de hogeschool die haar activiteiten op deze plek wil concentreren. Het betreft een vestiging van circa 75% van alle HvA studenten op deze locatie.



Een stadscampus is een compacte combinatie van gebouwen en openbare ruimten midden in de stad. Naast de hoofdfunctie onderwijs is er ook ruimte voor diverse functies zoals ontmoeting en horeca (café, kantine, zithoeken, restaurant, broodjeszaak, pleinen), wonen (studentenhuis vesting) en ondersteunende bedrijvigheid (winkels, copyshop, boekhandel, bank/pinautomaat). Daarnaast is er ruimte voor sport, cultuur en welzijn. Ook de toegankelijke openbare ruimte (binnen- en buitenpleinen, openbare straat) maakt deel uit van de stadscampus.

De stadscampus heeft een andere inrichting en beleving dan de traditionele, meer landelijk gelegen campussen (zoals Nyenrode in Breukelen of Colombia University in New York). Daar liggen de gebouwen meer in een parkachtige omgeving naast elkaar. In de stadscampus is echter sprake van stapeling van functies en compactheid. De verschillende instituten van de HvA worden gehuisvest in de gebouwen, waarbij fysiek onderscheid gemaakt kan worden tussen 'naast elkaar' en 'boven elkaar'. Hierdoor ontstaan zowel horizontale verkeersstromen (van gebouw naar gebouw) als verticale verkeersstromen (binnen de gebouwen).

Voor het project Amstelcampus wordt een integrale planontwikkeling nagestreefd. Desondanks worden drie deelgebieden onderscheiden. Dit heeft te maken met verschillen in de eigendomssituatie en de financiering van de investeringen. De deelgebieden zijn de Wibautlocatie (omgeving voormalig Wibauthuis), de Boerhaavelocatie (omgeving Boerhaavestraat) en de aan de Weesperzijde gelegen Rhijnspoorpleinlocatie.

Eigendomssituatie

De deellocaties Wibautlocatie en Boerhaavelocatie worden hier samen besproken gezien de verbindende factor van het Wibauthuis. Dit gebouw is eigendom van de HvA, waarbij de grond voor 100 jaar in erfpacht is uitgegeven.

Daarnaast omvat het deelgebied in de huidige situatie zowel openbare ruimte (Wibaut: 5.750 m², Boerhaave: 5.200 m²) als een sportcomplex en jongerencentrum, welke eigendom zijn van het stadsdeel.

Aanpassing erfpachtcontract Wibauthuis

Voor de Wibaut- en Boerhaavelocatie is bij de NvU door B&W besloten dat in plaats van een canonverhoging voor het meerdere programma, verplichtingen worden opgenomen voor de erfpachter in het herziene erfpachtcontract. Deze verplichtingen betreffen ondermeer het terugbouwen van de sporthal en het jongerencentrum, de aanpak van de (semi-)openbare ruimte en het bouwrijp mak en van de grond.

In totaal wordt op de Wibautlocatie / Boerhaavelocatie circa 53.900 m² BVO gebouwd, waarvan 2.500 m² compensatie sporthal, 1000 m² uitbreiding lagere school en 200 m² compensatie jongerencentrum. Een en ander geeft een toevoeging aan het erfpachtcontract van de Hogeschool van Amsterdam van circa 10.700 m².

Voor een deelgebied is een grondexploitatie opgesteld en wel voor het Rhijnspoorplein.

• Planoppervlak	5.599 m ²
• Uitgeefbaar	3.635 m ²
• Openbare verharding	1.964 m ²
• Groen	0 m ²
• Overige (incl. water)	0 m ²

Programma:

• Industrie (commerciële bedrijvigheid)	3.500 m ² BVO
• Vrije sectorwoningen	8.970 m ² BVO / 69 stuks
• Bijzondere bestemming (publieksfunctie)	3.750 m ² BVO
• Bijzondere bestemming (mix publ./comm.)	3.750 m ² BVO
• Bijzondere bestemming (parkeren)	69 stuks

Parooldriehoek, plannummer 322.12

Het plangebied van de Parooldriehoek bevindt zich rond de metro-uitgang Wibautstraat, waar nu onder andere de Parooltoren en het Volkskrantgebouw staan, evenals 120 sociale huurwoningen van Het Oosten aan de Platanenweg.

Na het vertrek van PCM uit het gebied zijn de Parooltoren en het Volkskrantgebouw door Het Oosten aangekocht. Het Oosten is daarmee de enige vastgoedeigenaar in dit plangebied.

Bij de heroriëntatie is er voor gekozen om, voor zover mogelijk, voort te borduren op eerder genomen besluitvorming en het participatieproces een hernieuwde stimulans te geven.

Het resultaat is een flink gewijzigd plan, met een stedenbouwkundige opzet waar bewoners (hun ideeën zijn grondslag voor de opzet) en Het Oosten in grote lijnen tevreden over zijn. In dit nieuwe plan staat niet langer de realisatie van een ambitieus kantorenprogramma centraal, maar is de ambitie ontstaan om een stedelijk woonmilieu toe te voegen, met ruimte voor een hotel en een passend aanbod van commerciële voorzieningen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een Stedenbouwkundig Plan met financieel kader in samenwerking met woningcorporatie Het Oosten.

• Planoppervlak	44.561 m ²
• Uitgeefbaar	18.983 m ²
• Openbare verharding	18.461 m ²
• Groen	7.126 m ²
• Overig	0 m ²



Programma:

- Kantoren 5.000 m² BVO
- Sociaal-cultureel 3.000 m² BVO
- Vrije sectorwoningen 60.994 m² BVO/488 stuks
(gem.125 m²/st)
- Sociale huur 26.140 m² BVO/290 stuks
- Bijzondere bestemming (hotel) 5.000 m² BVO
- Bijzondere bestemming (parkeren) 942 stuks
- Overige voorzieningen 1.765 m² BVO

Camper-/Tilanusstraat, plannummer 314.23

Dit plan is een sloopnieuwbouwproject van woningcorporatie Eigen Haard in een bestaande buurt, vlakbij de nieuwe Amstelcampus. Het plan bestaat uit 59 koopwoningen zonder gebouwde park eervoorzieningen. De sloop heeft reeds in 2004 plaatsgevonden, maar financiële, programmatische en welstandsdiscussies hebben tot vertraging geleid. De start van de bouw is nu gepland in februari 2008

- Planoppervlak 1.860 m²
- Uitgeefbaar 1.560 m²
- Openbare verharding 300 m²
- Groen 0 m²
- Overige (incl. water) 0 m²

Programma:

- Vrije sectorwoningen 3.373m² BVO/59 stuks

6.4.2. Deelgebied Amstelpoort

In dit deelgebied zijn per 01-01-2008 twee actieve plannen:

- Amstelstation, plannummer 223.04 en 223.07
- Eenhoorngebied, plannummer 228.02

Het gebied bevindt zich stedelijk gezien op het grensvlak van de vooroorlogse stad en de uitleggebieden van na de oorlog. Het heeft mede daardoor en door de aanleg van forse infrastructuur een versnipperde structuur. Hierdoor is bijvoorbeeld de polderstructuur van de Watergraafsmeer nauwelijks meer herkenbaar en de relatie met de Amstel is grotendeels verloren gegaan.

Toch heeft het gebied al een flinke aantrekkingskracht op de markt, zowel door de aanwezigheid van het Amstelstation als door de eerder genoemde infrastructuur.

Dat blijkt onder andere door initiatieven tot (her)ontwikkeling van marktpartijen in verschillende gebieden, zoals in het verleden de ontwikkeling van het Omvalgebied, het Eenhoorngebied, de Van der Kunbuurt, en recent de Gooiseweg.

Daarnaast is de ontwikkeling van de omgeving van het Amstelstation gaande, waarvoor ook veel belangstelling bestaat.

Amstelstation, plannummer 223.04 en 22307

De kwaliteit van het gebied laat nu te wensen over. Het verkeer domineert (tram, auto, bus op verschillende hoogteniveaus). Het gebied wordt niet ervaren als sociaal veilig, de kwaliteit en uitstraling zijn zeer matig en moeten verbeteren.

De ruimte voor verkeer in het gebied kan gehalveerd worden, terwijl verkeersveiligheid toeneemt en de verkeersdoorstroming goed blijft. Dit biedt ruimte voor intensivering. Er kan een hoogwaardig stedelijk gebied ontstaan met ruimte voor wonen en werken. Ook vanuit milieuoverwegingen is dat gewenst op deze stationslocatie.

De locatie heeft ook voor kantoren een hoog potentieel, gelet op bereikbaarheid en zichtbaarheid. Het Amstelstation is één van de weinige locaties in Amsterdam waar de voorziene kantoorontwikkeling doorgang mag en kan vinden (PlaBeKa).

De deelraad heeft in juni 2007 ingestemd met de uitwerkingsrichting voor het stedenbouwkundige plan Amstelstation e.o. Voor de zomer van 2008 gaat het stedenbouwkundig plan volgens planning in en bij voorkeur vindt ook besluitvorming nog voor het zomerreces plaats. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld.

De definitieve aanpak van het Prins Bernhardplein wordt later gefaseerd (2014-2015). Dit biedt ruimte om het ontwerp van de openbare ruimte te heroverwegen terwijl de vastgoedontwikkelingen in het gebied rond het Amstelstation toch plaats kunnen vinden.



Voor de herinrichting van het Prins Bernhardplein is een afzonderlijke kostenexploitatie gemaakt. Voor het plan Amstelstation wordt momenteel wordt er voor dit plan gewerkt aan een bijstelling van het in 2004 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan van Eisen en het bijbehorende financiële kader.

Amstelstation (minus Prins Bernhardplein):

Prins Bernhardplein:

Programma:

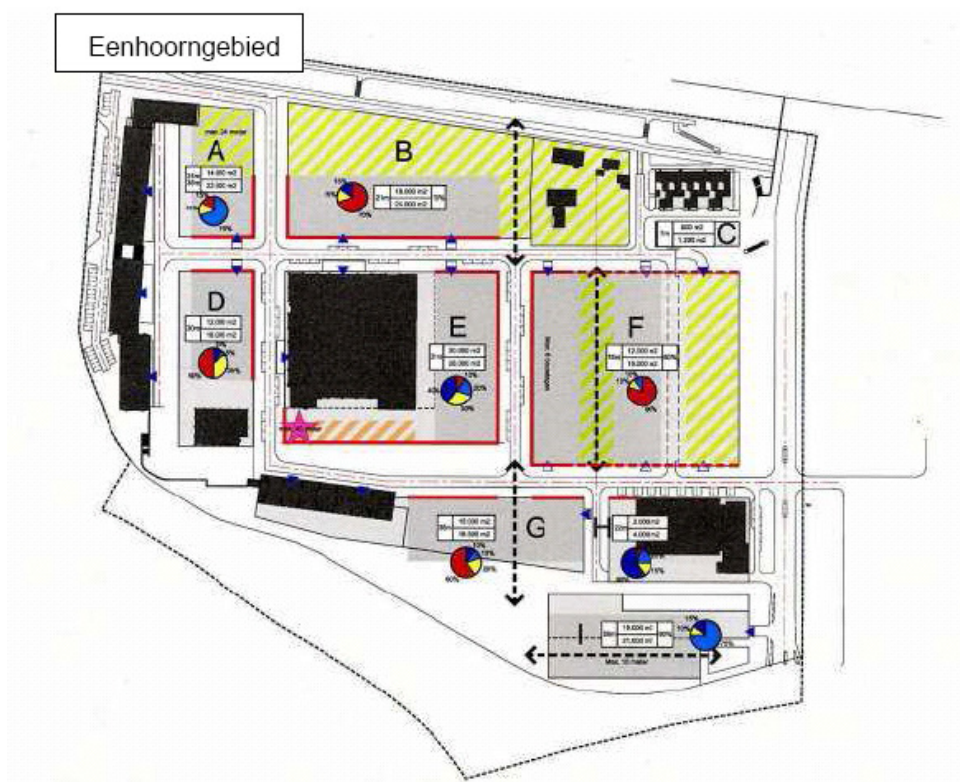
Eenhoorgebied, plannummer 228.02

Het plan Eenhoorgebied grenst aan het plangebied van het Amstelstation, de Gooiseweg, de Wibautstraat en de Ringvaart.

In dit gebied is het uitgangspunt dat de verschillende kavels door vastgoedontwikkelaars tot herontwikkeling worden gebracht. Een gebouw met 325 studentenwoningen is opgeleverd in 2007, de bouw van een nieuw CASA (hotel/studentenhuisvesting) is gestart.

De ontwikkelingen rond Wibaut aan de Amstel en de Gooiseweg geven aanleiding om samen met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars te kijken of het ambitieniveau voor dit plangebied kan worden bijgesteld.

Gegevens betreffende het Eenhoorng gebied, voor zover het de vier planonderdelen betreft die niet aan de markt zijn overgelaten. In de grondexploitatie is wel de totale inrichting van de openbare ruimte opgenomen.



- Planoppervlak 76.000 m²
- Uitgeefbaar 10.400 m²
- Openbare verharding 37.000 m²
- Groen 0 m²
- Overige (incl. water) 28.600 m²

Programma:

- Kantoren 7.605 m² BVO
- Sociaal-cultureel 3.650 m² BVO
- Vrije sectorwoningen 22.575 m² BVO/181 stuks
(gem.125m²/st)
- Sociale huur 13.665 m² BVO/380 stuks
(waaronder 369 studentenwoningen)
- Bijzondere bestemming (hotel) 9.259 m² BVO
- Overige voorzieningen 1.765 m² BVO

6.4.3. Deelgebied Overamstel

Dit is een coalitieproject dat bestuurlijk onder Wibaut aan de Amstel valt, maar organisatorisch de komende twee jaar nog onder het Projectbureau Zuidoostlob valt. Vanuit het Projectbureau Zuidoostlob is al eerder een financieel kader aangeleverd voor het gebied Overamstel.



6.5. Financiën en programma in de actieve plannen

6.5.1. De vastgestelde grondexploitaties

De vastgestelde grondexploitaties in de deelgebieden Oosteramstel, Amstelpoort en Overamstel kennen een investeringsniveau van meer dan 200 miljoen euro. Vanwege de grote financiële belangen die hiermee zijn gemoeid voor de overheid en voor de marktpartijen wordt nadere informatie over deze grondexploitaties alleen kabinet in een geheime bijlage aangeboden.

6.5.2. Toekomstige (vastgoed)ontwikkelingen en grondexploitaties

Naast de bestaande actieve grondexploitaties zullen in de toekomst andere ontwikkelingen en grondexploitaties bijkomen.

Amsteloever

In de stedelijke transformatiezone Wibaut aan de Amstel neemt de Amsteloever een bijzondere plaats in. Het is van groot en strategisch belang om deze oever van de Amstel een kwaliteitsimpuls te geven. Het maken van een gastvrije oever is een belangrijke kans op versterking van de identiteit van het gebied, en een belangrijke kans om meer economische waarde in het gebied te creëren. Deze economische waarde zal zichtbaar worden in meer economische activiteiten in het gebied, en in de stijging van de waarde van het vastgoed. Investeren in dit gebied kan ook rendement opleveren in de actieve plannen voor Wibaut aan de Amstel, waarmee deze investering zichzelf kan terugverdienen via hogere grondwaarden.

Miguel-locatie

Op dit moment vindt er haalbaarheidsonderzoek plaats naar een zesde deellootatie binnen het gebied waar vastgoed kan worden toegevoegd én de openbare ruimte kan worden opgeknapt. Het betreft de zogenaamde Miguel-locatie naast het voormalige belastingkantoor aan de Wibautstraat. Met betrekking tot de invulling wordt gedacht aan een combinatieproject van commerciële bedrijfsruimte in de plint met een woningbouwinvulling op meerdere verdiepingen daarboven. In 2008 zal er voldoende financiële en stedenbouwkundige duidelijkheid over dit plan komen, waarna een investeringsbesluit wordt opgesteld om dit plan toe te kunnen voegen aan de cluster grondexploitaties Wibaut aan de Amstel.

Gooiseweg

Een aantal marktpartijen heeft het initiatief genomen om een plan te maken voor de Gooiseweg. Het doel van dit plan is om de Gooiseweg te transformeren tot een stadsstraat, en tramlijn 12 via deze verbinding door te trekken naar Zuid-Oost. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om bij een wegverlaging vrijkomende grond te benutten voor binnenstedelijke verdichting met woningbouw.

Jan Bommerhuis

De omgeving van het Jan Bommerhuis e.o heeft onvoldoende kwaliteit en levert een belemmering op voor een goede relatie tussen de Wibautstraat en de Amstel. De inzet is dan ook om tot herontwikkeling te komen en de Oetgensstraat door te trekken tot aan de Wibautstraat.

'Mul' (W2002) Wibautstraat/Marcusstraat/Graaf Florisstraat

Een sloop/nieuwbouw ontwikkeling door een particuliere vastgoedeigenaar, waarbij ook goedkope huurwoningen gerealiseerd worden. Het ambitieuze duurzaamheidsprogramma sluit goed aan bij de doelstellingen van het project Wibaut aan de Amstel.

'Matrix'(W1704) Wibautstraat

De ontwikkeling van deze sloop/nieuwbouw locatie is op dit moment gestagneerd. Na de instelling van het projectbureau Wibaut aan de Amstel is de eigenaar van het vastgoed voornemens de ontwikkeling weer te activeren. Er is wellicht een

mogelijkheid voor een gezamenlijke ontwikkeling met het Oosten, eigenaar van het naastliggende Volkskrantgebouw.

Locatie W1102, Wibautstraat/ Blasiusstraat

Ook van deze lokatie ligt de ontwikkeling in afwachting van de instelling van het projectbureau grotendeels stil, er is overlegd met de voorbereidingsgroep van Wibaut aan de Amstel om te zoeken naar mogelijkheden om de ontwikkeling weer op te pakken.

O21: Wibautstraat/1^e Oosterparkstraat

Woningcorporatie Het oosten is bezig met de herontwikkeling van dit bouwblok aan de Wibautstraat, waarbij zij uitgaat van een woningprogramma in combinatie met een supermarkt op de begane grond. Deze ontwikkeling past in de visie van Wibaut aan de Amstel. In relatie met deze vastgoedontwikkeling wordt nagedacht over de inrichting en aansluiting op het openbaar gebied, vanuit de Visie waarin de 1^e Oosterparkstraat een oost-westverbinding waarvoor de verbinding met de Amstel zal worden verbeterd.

6.5.3. Begroting van het Projectbureau

Periode tot 31 maart 2008

Voor de voorbereiding van het instellingsbesluit en de visie Wibaut aan de Amstel heeft een voorbereidingsteam van stadsdeel en centrale stad gefunctioneerd tot 31 maart 2008. Het stadsdeel heeft hiervoor een budget ter beschikking gesteld ter grootte van € 405.000 euro dat volledig is besteed.

Periode 1 April – 31 december 2008: kosten

Per 1 april 2008 gaat het projectbureau van start. Voor de periode van 1 april tot 31 december worden de volgende kosten geraamd. Het uitgangspunt voor onderstaande kostenraming is dat alle kostenposten inzichtelijk zijn gemaakt, waarbij de inhuurtarieven zijn gehanteerd, die ook voor andere coalitieprojecten gelden.

Kosten Projectbureau	
Projectdirecteur	160.000
Projectsecretaris	85.000
Planning overall	35.000
Financiële regie en control	140.000
Overdracht financien	100.000
Supervisor	85.000
Beleidscoördinator Stadsdeel	80.000
Huisvesting	75.000
Onderzoek en advies	120.000
Communicatie	80.000
Onvoorzien	40.000
Totaal	1.000.000

De bezetting van het projectbureau is zo efficiënt mogelijk opgezet, rekening houdende met de huidige inzet en de instelling van het nieuwe projectbureau.

Voor kostenpost 'huisvesting' wordt uitgegaan van een zelfstandig projectbureau, met een inloof functie waar een maquette staat en 10 werkplek ken voor projectmedewerkers.

Om de overdracht van de financiën van het stadsdeel naar het OGA goed te laten verlopen, moet er een plan van aanpak worden gemaakt. Hierin komen de werkzaamheden voor de feitelijke overdracht aan de orde en ook de wijzigingen in de Administratieve Organisatie voor de (stadsdeel)medewerkers, die financiële werkzaamheden of bevoegdheden krijgen binnen de projecten.

In het instellingsbesluit wordt opdracht gegeven voor 10 onderzoeksopdrachten. In de kostenpost 'onderzoek' zijn 3 onderzoeksopdrachten voor 2008 opgenomen.

De kostenpost 'communicatie' is laag gezien het belang en het ambitieniveau. Op de samenwerkende marktpartijen zal een beroep worden gedaan op aanvullende bijdragen.

Kosten programma Amsteloever € 250.000,-

In de begroting is geld opgenomen voor uitvoering van het programma Amsteloever: het ontwikkelen van een visie (Masterplan) en het benodigde instrumentarium en de benodigde inzet van een projectmanager.

Kosten ten behoeve van grondproductie

Kosten ten behoeve van grondproductie	
Projectmanagers Amstelpoort en Overamstel	250.000
Projectleiders/ assistent-managers	260.000
Projectondersteuning	150.000
Landschapsarchitect	65.000
Totaal	725.000

De kosten, die worden gemaakt ten behoeve van de grondproductie zijn begroot op € 725.000,-. Definitieve doorbelasting van deze kosten naar de actieve grondexploitaties vindt plaats per 31-12-2008 waarbij een eventueel resterend tekort wordt meegenomen in de verrekening van de gemaakte kosten, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Periode 1 April – 31 december 2008:dekking

Voor de periode 1 april 2008 tot 31 december 2008 is er nog geen integraal projectbudget. Dat betekent dat alle kostenposten uit verschillende dekkingsbronnen gedekt worden. Uitgangspunt is dat de kosten voor het projectbureau op 50-50 basis verdeeld worden tussen stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en centrale stad.

Kosten en dekking 2008	Kosten	Dekking
Kosten projectbureau 2008	1.000.000	
Bijdrage Stadsdeel (ISV)		390.000
Post Weesperzijde Stadsdeel		50.000
Additionele bijdrage Stadsdeel		60.000
Bijdrage centrale stad		250.000
Additionele bijdrage centrale stad		250.000
TOTAAL	1.000.000	1.000.000

De eerste dekkingsbron bij het stadsdeel is het ISV-fonds. Vanuit dit fonds heeft het stadsdeel voor 2008 een bedrag van € 390.000,- beschikbaar gesteld, waarvan € 80.000,- voor de afstemming tussen projectbureau en stadsdeel, € 25.000,- voor de inzet van projectmanagement, € 20.000,- voor onderzoek en € 20.000,- voor communicatie. De tweede dekkingsbron is een begrotingspost 'Weesperzijde' van het stadsdeel bestemd voor uitvoering van het programma Amsteloever. De extra benodigde bijdrage van het stadsdeel bedraagt € 60.000,- en deze is opgenomen in de voorjaarsnota. De eerste dekkingsbron voor de centrale stad is de begroting van het OGA, waarin € 250.000,- is opgenomen. De extra benodigde bijdrage van de centrale stad bedraagt € 250.000,- en deze mag ten laste worden gebracht van de actieve grondexploitaties in Wibaut aan de Amstel.

2009 en verder.

Het financiële kader voor de nieuwe en lopende grondexploitaties, inclusief een meerjarenperspectief voor de proceskosten, wordt vastgesteld in het strategiebesluit dat aan het bestuur wordt voorgelegd. Vooruitlopend hierop zal voor 2009 een begroting worden voorbereid conform de werkwijze van financiële perspectieven voor coalitieprojecten.